

ART. 568 c.p.c.- Determinazione del valore dell'immobile

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile si determina a norma dell'art 15 primo comma (C.p.c. 567).

Per il diritto del direttario (C.C. 957) il valore agli effetti indicati, si determina in base agli otto decimi di quello calcolato a norma dell'art. 13 ultimo comma.

Se il bene non soggetto a tributo diretto verso lo Stato o se per qualsiasi ragione il Giudice ritiene che il valore determinato a norma delle disposizioni precedenti sia manifestamente inadeguato, il valore è determinato dal giudice stesso sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato

1. La determinazione del valore dell'immobile pignorato

La determinazione del valore dei beni pignorati è un momento fondamentale della procedura esecutiva immobiliare. Ad essa viene dedicata una norma che precede immediatamente le disposizioni in tema di vendita.

L'art. 568, 1° co. c.p.c. nell'indicare i criteri di determinazione di valore dei beni immobili pignorati, pone al primo posto il criterio del *reddito dominicale* e della *rendita catastale*, attraverso il richiamo all'art. 15 c.p.c., norma in tema di competenza per valore. Tuttavia, a seguito della riforma tributaria, con decorrenza dal 1.1.1974 sono state abolite le imposte sul reddito dominicale dei terreni, sul reddito agrario e sul reddito dei fabbricati (vedi artt. 1 L. 9.10.1971 n. 825 e art. 82 D.P.R. 29.9.1973 n. 597), con implicita caducazione della norma in commento. Si è ritenuto in seguito che il valore dei diritti immobiliari pignorati potesse essere determinato soltanto a norma del 3° comma dell'art. 568 c.p.c.

Invero, l'art. 7 della legge 30 luglio 1984 n. 399 ha ripristinato la possibilità di determinare il valore degli immobili sulla base delle stime catastali, incidendo sull'art. 15 c.p.c., norma cui fa esplicito riferimento l'art. 568 c.p.c., cosicché ad oggi per la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, il giudice potrebbe assumere a parametro base il reddito dominicale del terreno o la rendita catastale del fabbricato.

La *rendita dominicale del terreno* viene determinata per legge, in base all'assunzione di un reddito medio e ordinario, resa possibile con l'adozione di un

metodo di accertamento che prescinde dalla individuazione del reddito effettivo (c.d. sistema catastale) in quanto fondato sull'applicazione delle tariffe d'estimo e delle deduzioni di spese di irrigazione e manutenzione stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna categoria di classe del terreno. Le tariffe d'estimo sono sottoposte a periodica revisione e leggi speciali stabiliscono periodiche rivalutazioni.

La *rendita catastale dei fabbricati* è costituita dal reddito medio ordinario di ogni unità urbana. Per gli immobili di categoria catastale D (immobili speciali quali opifici, ecc.) ed E (immobili particolari) la rendita catastale è determinata direttamente dall' Ufficio Tecnico Erariale, che provvede a valutarne la redditività. Per gli immobili di categoria catastale A, B e C la determinazione della rendita è funzione, oltre che della categoria, di vari parametri, quali la zona censuaria, che misura il pregio dell'immobile in relazione alla sua collocazione geografica nell'ambito del Comune, la classe di merito, che individua la redditività dell'immobile nell'ambito della stessa categoria in funzione delle finiture, dotazione dei servizi, ampiezza dei vani, ecc., la consistenza complessiva, che riguarda il numero dei vani per gli immobili di categoria A (abitazioni e uffici) o la somma dei metri cubi per le unità di categoria B (scuole, uffici pubblici, collegi, ospedali) o il totale dei metri quadri per gli immobili di categoria C (negozi, laboratori, box auto, magazzini).

La rendita catastale si ottiene quindi moltiplicando la tariffa unitaria di merito individuata secondo la zona censuaria, la categoria e la classe, (oggetto di successive modifiche e pubblicata per singole province su appositi supplementi della G.U.) per la consistenza complessiva (in vani, metri cubi o metri quadri).

La determinazione del valore degli immobili si ottiene (art. 15 c.p.c.) moltiplicando la rendita per un moltiplicatore fisso pari a 200 volte la stessa.

Nella pratica può riscontrarsi che non sempre i valori catastali ottenuti siano congrui con i valori di mercato. L'applicazione al reddito catastale (o dominicale) del coefficiente 200 previsto dall'art.15 c.p.c. porterà nella maggioranza di casi ad una valutazione eccessiva. Vi è, poi, un'altra ragione per la quale il criterio della determinazione del valore dei beni sulla base del reddito dominicale e della rendita catastale è largamente abbandonato. Infatti, nella prassi ormai consolidata dei tribunali si ricorre al co. 3 dell'art. 568 c.p.c., con la nomina dell'esperto, in quanto, come si vedrà, il compito che si prefigge il Tribunale con l'incarico esula

oramai dalla mera stima del valore del bene, abbracciando tutta una serie di aspetti tecnici che soltanto un collaboratore in condizione professionale può offrire (verifica della situazione urbanistica del bene, calcolo ai fini i.n.v.i.m., ecc.) e necessitando di una serie di informazioni che può acquisire soltanto chi venga a contatto con il bene medesimo.

ART. 68 c.p.c. – Altri ausiliari

Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorga necessità, il giudice il cancelliere o l'ufficiale giudiziario su può fare assistere da esperti in una determinata arte o professione e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che non è in grado di compiere da sé solo. – omissis –

ART. 161 disp. att. C.p.c – Giuramento dell'esperto e dello stimatore

L'esperto nominato dal giudice a norma dell'art. 568 ultimo comma del codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. omissis

2. L'esperto e la disciplina applicabile

Occorre prendere le mosse dalla considerazione che è *facoltà* del giudice, non obbligo, servirsi di un esperto (cfr. sul punto Cass. 2.5.1975 n. 1691), come pare confermato dal testo dell'art. 568 c.p.c.. Tale indicazione trova conforto anche nella disciplina della vendita delegata al notaio, introdotta dalla legge 302 del 1998 (cfr. art. 591 bis c.p.c.), la quale lascia intendere come anche il notaio delegato abbia facoltà di avvalersi di un esperto.

In teoria giudice e notaio potrebbero nozioni ed esperienza di mercato immobiliare e potrebbero determinare autonomamente il valore di stima. Tuttavia, poiché la procedura non necessita soltanto di tale informazione, ma di altre altrettanto importanti che soltanto un tecnico può acquisire, e poiché in genere la procedura segue una standardizzazione delle sue fasi, generalmente l'esperto viene designato.

Natura dell'incarico: differenze con il consulente tecnico d'ufficio

L'incarico affidato all'esperto di fornire al giudice elementi di valutazione dei diritti pignorati ha presupposti e finalità diversi da quello affidato al consulente tecnico nel giudizio di cognizione. Tale differenza si coglie anche sul

piano della disciplina normativa dedicata all'una ed all'altra figura. Al consulente tecnico il codice di procedura civile dedica ampio spazio, con alcune norme nella parte introduttiva dedicata ai soggetti (artt. 61-64 c.p.c.) e con un intero paragrafo (artt. 191 – art.201) nell'ambito della sezione dedicata all'istruzione probatoria.

All'esperto sono dedicate, oltre alla norma generale che fa cenno agli ausiliari del giudice (art. 68 c.p.c.), unicamente l'art. 568 c.p.c. e l'art. 161 delle disp. att.; quest'ultima norma avverte della necessità che anche l'esperto presti **giuramento** di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

Come è noto il giudice si rivolge al c.t.u. qualora occorra una determinata conoscenza in ambiti tecnici o scientifici. Nel caso concreto, il compito spettante all'esperto può essere non dissimile da quello spettante al consulente tecnico in tema ad es. di appalti; peraltro, mentre la relazione di quest'ultimo, pur non rivestendo vera e propria natura di mezzo di prova, ma piuttosto di mezzo di ricerca della prova, acquisisce efficacia orientando il giudice verso una determinata decisione nell'ambito di un processo ove si contrappongono gli interessi delle parti, la relazione dell'esperto non è finalizzata a dirimere alcuna controversia, limitandosi a fornire al giudice ed a tutti i soggetti della procedura elementi indispensabili per addivenire alla vendita forzata del bene, che costituisce lo scopo precipuo della procedura esecutiva (quello di soddisfare i creditori procedente ed intervenuti).

Si sostiene che il giudice, nella sua veste di *peritum peritorum*, possa non aderire alle conclusioni assunte dal consulente tecnico. Tuttavia, secondo giurisprudenza consolidata, in tal caso è tenuto a motivare specificamente le ragioni del proprio dissenso; il difetto di motivazione sul punto potrebbe tradursi in motivo di censura della sentenza. Diversamente, la giurisprudenza ha escluso che sussista obbligo del giudice di motivare le ragioni del proprio dissenso dal parere dell'esperto (Cass. 15.10.1977 n. 4422).

Conferimento dell'incarico

L'art. 161 disp. att. c.p.c. dispone che l'esperto, all'atto del conferimento dell'incarico, debba prestare giuramento, così come il c.t.u.. Ciò avverte della necessità che l'esperto venga formalmente investito del proprio ufficio nel corso di un'udienza pubblica. Generalmente l'esperto viene designato dal G.E. nel provvedimento iniziale con il quale, una volta depositata l'istanza di vendita e la documentazione necessaria, vengono convocati i creditori il debitore per essere

sentiti sulle modalità della vendita (art. 569 c.p.c.). Tale atteggiamento ha contribuito a snellire il processo esecutivo, evitando la celebrazione di un'ulteriore udienza per la nomina dell'esperto.

Come osservato, l'art. 591 bis c.p.c. attribuisce al notaio la facoltà di avvalersi dell'esperto o meno. Ciò non significa necessariamente, a parere dello scrivente, che debba ritenersi illegittima la nomina dell'esperto da parte del g.e., quale autorità delegante; mentre, pure ammettendosi la legittimità della scelta della persona dell'esperto da parte del notaio, occorre domandarsi se per tutte le emergenze successive di varia natura il notaio possa emettere provvedimenti.

Evidentemente soltanto il G.E. potrà autorizzare l'accesso nell'immobile dell'esperto accompagnato dalla forza pubblica oppure la sostituzione della serratura della porta di accesso di un immobile con l'ausilio del fabbro.

Nella prassi di alcuni tribunali si ricorre all'espedito della nomina dell'esperto davanti al solo G.E. fuori udienza, in modo che la procedura in sostanza inizia avendo già a disposizione le risultanze della relazione di consulenza. Pare che non debba ravvisarsi in ciò alcuna illegittimità. Anzitutto, la norma, pur lasciando intendere come la nomina dell'esperto debba avvenire all'inizio della procedura, non determina il momento esatto; inoltre, non trovando applicazione in sede esecutiva il principio del contraddittorio, l'investitura dell'esperto in assenza delle parti non pare determinare nullità. Il debitore od il creditore che intenda contestare il valore Attribuito ad es. all'immobile potrà avanzare una richiesta di revisione della stima alla prima udienza davanti al giudice.

D'altra parte, deve fondatamente dubitarsi che ogni **difetto di nomina** dell'esperto possa dare luogo ad invalidità capaci di trasmettersi sull'intera procedura o quantomeno sull'inutilizzabilità della relazione di stima. Infatti, sia pure con pure con riguardo alla vendita con incanto di immobili in sede fallimentare, la S.C. ha ritenuto che *“la circostanza che l'esperto designato dal giudice delegato per la valutazione dell'immobile sia stato irritualmente nominato e non abbia prestato giuramento non costituisce ragione di invalidità della determinazione del prezzo d'asta, posto che l'osservanza di queste formalità non è prescritta dalla legge a pena di nullità della relazione di consulenza e che il giudice, in veste di “peritus peritorum”, può utilizzare i dati*

fornitigli dall'esperto indipendentemente dalla ritualità della nomina e dalla prestazione del giuramento (cfr. Cass. Sez. I, 29.05.1992 n. 930).

Applicabilità di norme previste in tema di c.t.u.

Per quanto non regolato espressamente in via procedurale, si è sostenuto in dottrina, occorre fare riferimento alla disciplina prevista per il consulente tecnico. Tale affermazione può essere condivisa, con il limite intrinseco della compatibilità delle norme predette con il diverso ambito operativo cui si intende trasporle.

Secondo parte della dottrina dovrebbe estendersi anche all'ipotesi di cui all'art. 568 c.p.c. la possibilità per le parti interessate di nominare propri **consulenti tecnici di parte**. Pare, invece, che tale possibilità sia da escludersi per un duplice ordine di ragioni. Come osservato la procedura esecutiva, pur appartenendo al *genus* processo, non mira a risolvere un conflitto tra due o più parti, bensì ad addivenire ad un risultato di ordine pratico e materiale: la vendita di un bene e la distribuzione del suo ricavato per la soddisfazione dei crediti insinuati. Ne consegue che tutte quelle norme volte a garantire la partecipazione effettiva delle controparti alla formazione degli atti processuali e più in generale al principio del contraddittorio non possono trovare applicazione nell'esecuzione forzata *sic et simpliciter* (cfr. Trib. Trani ord. 22.1.1986, in F.I., 1986, I, 1060). In ogni caso, nessuna norma impedisce ad es. al debitore od al creditore che non concordi con le considerazioni svolte dall'esperto il deposito di relazioni eseguite da tecnici di fiducia.

Spesso, per il ritardo che le procedure esecutive acquisiscono in forza del carico considerevole degli uffici giudiziari, ci si trova a disporre la vendita dei beni pignorati diversi anni dopo all'elaborazione della relazione dell'esperto, ciò ponendo il problema dell'adeguatezza attuale dei prezzi determinati. Il problema può risolversi con l'espedito di invitare il medesimo esperto ad eseguire una **revisione** dei valori, in ragione del mutato valore di mercato di determinate tipologie di immobili ovvero del peggiorato stato di conservazione. In verità, la S.C. ha stabilito che non incide sulla validità dell'ordinanza di vendita il fatto che il prezzo sia stato fissato con riferimento alla stima effettuata da un esperto anni prima, lasciando alla gara fra gli offerenti il compito di adeguarlo ai valori attuali di mercato (cfr. Cass. 26.03.1981 n. 1766, Cass. 19.04.1971 n. 1092).

Responsabilità del c.t.u. e dell'esperto

Sotto il profilo della responsabilità penale vengono in rilievo i reati di cui agli artt. 373 c.p. (falsa perizia o interpretazione) e 366 (rifiuto di uffici legalmente dovuti), in cui può incorrere il perito in sede penale, ma anche il consulente tecnico di ufficio in sede civile, in virtù del richiamo effettuato dall'art. 64 c.p.c.. Dovrebbe domandarsi se sia soggetto a tali reati anche l'esperto. Apparentemente la mancata espressa previsione nella norma anche della predetta figura pare imporre una risposta negativa. Ciò non toglie che l'esperto possa rendersi responsabile di altre ipotesi delittuose. In particolare la natura pubblicistica del suo incarico vale a conferire la veste di incaricato di pubblico servizio, con conseguente configurabilità di reati commessi da tali soggetti. Non vi sono dubbi che l'esperto debba rispondere in sede civile per i danni cagionati qualora agisca in mala fede oppure incorra in colpa grave nell'espletamento dell'incarico (ad es. sottostimi fraudolentemente il bene, sottostimi o sovrastimi senza tenere conto dello stato di conservazione di un fabbricato o della sua stessa esistenza).

Per il consulente tecnico scelto nell'ambito degli iscritti ad un albo professionale è previsto espressamente l'obbligo di prestare il proprio ufficio (art. 63 c.p.c.). A fronte di tale obbligatorietà dell'incarico la legge ha previsto, peraltro, la possibilità di *astensione* per giusti motivi (art. 63, 1 co.) e di *ricusazione* per le stesse ragioni per cui il giudice può essere ricusato (art. 63, 2° co.). A parere dello scrivente le norme sulla astensione e ricusazione del c.t.u. non possono applicarsi anche all'esperto, non solo e non tanto in assenza di una previsione esplicita, quanto più in considerazione del diverso ruolo assunto dall'esperto.

Può ritenersi anche che l'esperto non debba essere soggetto ad iscrizione nell'albo dei consulenti del Tribunale regolato dal c.p.c., nulla essendo previsto al riguardo.

Rapporto con il giudice dell'esecuzione

Il rapporto con il g.e. è caratterizzato dalla fiduciarità. Ciò spiega, pur in assenza di una espressa disciplina, come il g.e. possa revocare l'incarico all'esperto sostituendolo con altro, qualora ad es. non depositi la relazione nel termine prefissato, oppure non risponda a tutti i quesiti posti. Tale potere di revoca può risolvere dal punto di vista pratico tutti gli inconvenienti che non trovano disciplina specifica (es. ricusazione, astensione).

Pur nel silenzio della legge, l'esperto dovrà fare capo al g.e. nel caso di difficoltà insorte nell'espletamento dell'incarico (ad es. ipotesi del debitore che impedisca l'accesso, oppure l'immobile disabitato da tempo). In tali casi, sull'istanza dell'esperto, il g.e. provvederà con ordinanza, autorizzando l'accesso dell'esperto accompagnato dalla forza pubblica od autorizzando la sostituzione delle chiavi della serratura. In caso di difficoltà nel reperimento di documenti o di tardiva presa visione dell'immobile al suo interno, l'esperto potrà domandare al g.e. la proroga del termine per il deposito.

3. Attività dell'esperto immobiliare e formulazione del quesito

L'attività dell'esperto è caratterizzata da una molteplicità di prestazioni di diversa natura. Essa può, in modo semplificato, dividersi nelle seguenti attività:

1) attività preparatoria:

esame della documentazione: spesso occorre integrare la documentazione carente od incompleta; quanto alla documentazione che deve essere annessa all'istanza di vendita, l'esperto rinverrà nel fascicolo: ***l'estratto del catasto e delle mappe censuarie*** (di cui al R.D. 8.12.1938, n. 2153 art. 46 lett. a), che documenta i trasferimenti subiti dal bene nell'arco del ventennio anteriore all'atto di pignoramento e consente di verificare se siano state iscritte in danno dei precedenti titolari ipoteche; ***l'estratto di mappa*** (R.D. 8.12.1938, n.2135 art. 51 e 52), che consente la identificazione topografica dell'immobile, con riferimento ai fondi limitrofi; i ***certificati delle trascrizioni*** (artt. 2673 co. 1 e 2679 co. 1, n. 1 c.c.; l. 25.6.1943 n. 540 art. 28), che permette l'individuazione dei titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato, diritti la cui anteriorità alla trascrizione del pignoramento è ragione di opponibilità al creditore pignorante; il ***certificato delle iscrizioni*** a carico dell'esecutato e di tutti i precedenti titolari del ventennio, al fine di individuare l'esistenza sull'immobile di diritti di prelazione; a tali documenti si è aggiunto anche il ***certificato di destinazione urbanistica***; in base all'art. 567, 2° co. c.p.c., come modificato dall'art. 1 legge 302/98, il c.d.u. è necessario nei medesimi casi in cui è richiesto negli atti tra privati (si veda l'art. 18, co. 2°, legge 28.02.1985 n. 47, prevedente la nullità degli atti di trasferimento, costituzione o divisione di diritti immobiliari in assenza del certificato di

destinazione urbanistica). La norma ha sostanzialmente parificato la vendita coattiva alla vendita privatistica; diverse sono, tuttavia, le conseguenze della mancanza del c.d.u.: negli atti privati la nullità, nella procedura esecutiva l'improcedibilità della vendita.

esatta individuazione dei beni pignorati in relazione ai dati catastali: è un momento fondamentale per la procedura, presupposto per ogni altra operazione. Si tratta accertare la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, se vi siano modificazioni catastali, se tutti i beni siano regolarmente censiti, etc.. Tale verifica iniziale può generare difficoltà di vario genere.

E' necessario avere alcune nozioni di base. Anzitutto l'atto di pignoramento (art. 555 c.p.c.) deve contenere "gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato" (natura del bene, comune in cui si trova, dati di identificazione catastale). La legge 27.02.1985 n. 52 ha novellato l'art. 2826 c.c. all'art. 13, con l'apparente abolizione della necessità di indicazione di almeno tre confini; l'art. 29 della stessa legge stabilisce, infatti, che "negli atti in cui si concede ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei confini". Del pari all'art. 2826 c.c., come novellato dalla legge predetta, si prevede che "per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono". Allo stesso criterio si ricorrerà per gli immobili non ancora censiti.

Si è affermato che l'*incompletezza* nell'atto di pignoramento degli estremi di cui all'art.555 c.p.c., qualora non si traduca in assoluta incertezza circa la individuazione dell'immobile, determina non una nullità assoluta ma una nullità relativa, sanabile ove non dedotta con opposizione ex art. 617 c.p.c. (cfr. Cass. 4.9.1985 n. 4612).

Quanto ai beni pignorabili, per la definizione di beni immobili si rimanda all'art. 812 c.c.. Si tenga conto che esistono diverse categorie di *beni impignorabili* (es.beni immobili demaniali od appartenenti al patrimonio indisponibile degli enti territoriali, di interesse storico ed artistico, di culto, destinati a sede di uffici pubblici, dichiarati impignorabili da norme di legge, ecc.).

Quali sono i diritti espropriabili? I diritti reali immobiliari nella misura in cui sono suscettibili di scambio: *proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi*; non, invece, le servitù ed i diritti di uso ed abitazione, anche se su questi ultimi si discute. Certamente devono ritenersi impignorabili i diritti di abitazione *ex lege*, quale è quello attribuito al coniuge superstite ex art. 540, 2° co., c.c., e le ipotesi di usufrutto legale (art. 326 c.c.).

Si può verificare che il creditore procedente nel redigere l'atto di pignoramento abbia ommesso di indicare taluni beni, posti in prossimità di altri regolarmente staggiti. E' evidente che questi beni devono ritenersi esclusi dall'esecuzione forzata.

Viceversa, vi sono beni cui il pignoramento si estende in virtù del rapporto che li lega a beni pignorati, in applicazione dell'art. 2912 c.c., secondo cui il pignoramento si estende *ipso iure* agli *accessori*, alle *pertinenze* ed ai *frutti* dell'immobile pignorato, senza necessità di specifica indicazione all'atto di pignoramento. Sono accessori rispetto al suolo ad es. le *piantagioni* (art. 956 c.c.) e le *costruzioni*, le quali ultime non possono costituire oggetto di pignoramento separatamente dal suolo al quale le stesse ineriscono, se non nelle ipotesi in cui siano assoggettate a pignoramento in quanto oggetto di proprietà superficiaria. La regola è che il pignoramento del suolo si estende *ipso iure* alle costruzioni che sullo stesso insistono ex art. 2912 c.c., quand'anche delle stesse non sia fatta menzione nell'atto (cfr. Cass. 07.06.1982 n. 3453; Cass. 26.03.1981 n. 1766; cfr. anche Cass. 4.9.1985 n. 4612, già sopra citata, nella quale si è ritenuto non insuperabilmente nulla, ma affetta da nullità sanabile, l'ipotesi in cui il pignoramento indicava la sola particella individuante il terreno senza alcuna indicazione catastale delle costruzioni sovrastanti, indicate genericamente come "fabbriche ivi esistenti).

La definizione di *pertinenze* è contenuta nell'art. 817, co.1° c.c., ove si individua il rapporto pertinenziale nella destinazione durevole delle cose medesime al servizio della cosa principale, destinazione alle stesse impressa dal proprietario della cosa principale. Presupposto legale per la costituzione di un rapporto pertinenziale è la sussistenza in capo al medesimo soggetto (titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa principale) di analogo diritto sulla cosa accessoria, tale da permettergli la piena disponibilità della stessa (Cass. 02.05.1959 n. 1445; Cass. 14.04.1986 n. 2615). Deve escludersi il rapporto

pertinenziale nell'ipotesi in cui il medesimo immobile è al servizio di più immobili o di più parti di un medesimo immobile appartenenti a proprietari diversi (Cass. 05.07.1979 n. 3845).

Senza pretesa di esaustività, tra le *pertinenze agricole* di tipo da *mobile ad immobile* possono ricordarsi: gli arnesi da lavoro, gli animali addetti esclusivamente alla coltivazione o concimazione del fondo, sempre che ne costituiscano dotazione durevole, e le scorte del fondo agricolo, in quanto destinate al servizio del fondo stesso, (Cass. 16.05.1986 n. 3242). Le cose predette devono costituire oggetto di specifica valutazione al fine della determinazione del prezzo di vendita. Per le *pertinenze da immobile ad immobile* può ricordarsi: il pozzo rispetto al fondo (Cass. 24.10.1970 n. 2150), la strada interpodereale ed il fondo al cui servizio la stessa è destinata (Cass. 10.11.1979 n. 5811). Quanto alle *pertinenze urbane* di tipo da *mobile ad immobile* si è affermato ad es. che l'ascensore e la caldaia con il relativo bruciatore sono parti dell'edificio, non sue pertinenze, come tali non soggette a pignoramento mobiliare, separatamente dall'edificio (cfr. Cass. 27.02.1976 n. 654). Quanto al tipo da *immobile ad immobile* si è riconosciuta l'esistenza del rapporto pertinenziale tra fabbricato e cortile allo stesso adibito (Cass. 20.06.1964 n. 1320), abitazione e proprio giardino (Cass. 10.06.1960 n. 1537), cantina rispetto allo stabile (Cass. 16.02.1968 n. 549), garage rispetto ad un appartamento in uno stabile condominiale (Cass. 19.03.1985 n. 2026). Riguardo ai parcheggi occorre rilevare come, nel quadro interpretativo fornito dalla giurisprudenza sulla base degli articoli 28 L. 765/1967 e 26 ult. comma L. 47/85 (che attribuiva natura pertinenziale ai parcheggi), il parcheggio costituisce una pertinenza necessaria del bene cui lo stesso accede, come recentemente ribadito dall'art. 9. l. 122/1989.

2) attività di ricerca di informazioni utili alla procedura:

informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile: è estremamente rilevante, in quanto dall'esistenza di contratti di *locazione* od *affitto* sul bene, o dall'occupazione senza titolo, può dipendere la diversa appetibilità del bene.

informazioni inerenti le persone degli esecutati: in caso di pignoramento di casa coniugale (debitori entrambi i coniugi od uno soltanto di essi), è importante sapere se i coniugi siano in regime di *comunione legale* o meno; in caso di decesso dell'esecutato, se vi siano eredi e se essi abbiano accettato l'eredità o sia stato nominato un curatore di eredità giacente, nei cui confronti la procedura

procederà. Si verifica spesso che, in assenza di informazioni al riguardo, il pignoramento non abbia tenuto conto del *diritto di abitazione* sorto *ex lege* a favore del coniuge alla morte dell'altro (art. 540 c.c.). Tale diritto, impignorabile, incide sulla stima del bene, abbattendone il valore in modo analogo al diritto di usufrutto.

informazioni inerenti i rapporti condominiali: nel caso di immobile posto in edificio condominiale è importante contattare l'amministratore del condominio per ottenere informazioni circa eventuali *spese* a carico del debitore non pagate.

Tali oneri negativi, assai spesso sconosciuti agli offerenti, si traducono in una sorpresa per chi acquista all'incanto. Deve ritenersi, infatti, che anche l'aggiudicatario sia solidalmente responsabile con il precedente proprietario (art. 63 disp. att. c.c.; cfr. Cass. 9.7.1964 n. 1914) per il pagamento di tali spese, che costituiscono oggetto di un'obbligazione *propter rem*.

informazioni inerenti la provenienza dei beni staggiti: l'indagine può divenire particolarmente delicata qualora il fabbricato pignorato sia stato acquisito dal debitore in virtù di convenzioni stipulate con enti pubblici, in ambito di edilizia residenziale pubblica ed in particolare di *edilizia popolare ed economica*.

In quest'ultimo caso si pone una serie di questioni che riguardano in taluni casi la stessa pignorabilità dei beni, i altri l'estensione degli obblighi ed oneri assunti con la convenzione anche nei confronti dei terzi acquirenti all'asta pubblica.

Sotto il primo profilo, si è precisato che le aree comprese nei *piani per gli insediamenti produttivi* pertengono al patrimonio indisponibile dei comuni e, pertanto, non assoggettabili ad escuzione forzata. Secondo una sentenza, infatti, gli oneri emergenti dalla convenzione stipulata tra comune ed acquirente, stipulata sulla base del disposto dell'art. 27 L. 865/1971, costituiscono limitazioni di carattere pubblicistico e vincolano anche i terzi, non escluso il creditore pignorante (Cass. 27.09.1997 n. 9508).

Alcune sentenze hanno tentato di ricostruire le profonde diversità delle situazioni riscontrabili nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, in ragione della diversità dell'ente gestore di volta in volta coinvolto, del tipo di rapporto e della categoria di assegnatario.

Una prima categoria è costituita da alloggi, costruiti od acquistati, per essere destinati ad abitazione dei lavoratori, dei senza tetto o di particolari categorie di

dipendenti ed ad essi ceduti in locazione semplice. Tale categoria non crea alcun problema, essendo certo che l'Istituto ne conserva la proprietà.

Secondo una pronuncia (Cass. 05.08.1987 n. 6748) diversa è la natura giuridica dei bei appartenenti allo Stato, agli enti pubblici territoriali od agli istituti che hanno lo scopo di costruire, acquistare e gestire case economiche e popolari, quando, per la particolare disciplina gli alloggi siano destinati ad essere ceduti in proprietà agli assegnatari. In tali casi gli alloggi non possono essere ricondotti al patrimonio indisponibile degli enti predetti, dovendo escludersi che i vincoli e le limitazioni (quali il divieto ad alienare per un certo periodo di tempo, senza l'autorizzazione dell'ente) imposti agli acquirenti, di origine legale o convenzionale, possano incidere sul diritto di proprietà ormai acquisito dal soggetto; la violazione di tali vincoli può avere conseguenze rilevanti soltanto in caso di atti volontari di trasferimento (art. 29 della legge 14.02.1963 n. 60 - che riguarda la GESCAL – e art. 28 della legge 513 del 1977 – che riguarda lo IACP).

Pertanto, qualora gli alloggi ceduti in proprietà siano entrati a far parte del patrimonio del destinatario non vi è ragione per cui non debbano essere assoggettati ad esecuzione forzata ed alle sue regole. Si è, infatti, rilevato che *“gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà sono inclusi nel patrimonio dell'assegnatario; pertanto detti alloggi possono essere oggetto di pignoramento ed essere venduti coattivamente, anche prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 L.14.2.1963 n. 60 e 28 L.8.8.1977 n. 513, ed indipendentemente dal possesso da parte dell'acquirente dei requisiti prescritti per la cessione originaria di qui medesimi alloggi”* (Cass. 6748 del 1987 citata).

Altra sentenza (Cass. 09.10.1990 n. 9912) occupandosi della normativa prevista dal D.P.R. 17.01.1959 n. 2 e successive modifiche, ha evidenziato come vi siano alloggi assolutamente incedibili in proprietà (cfr. art. 2 del D.P.R.: alloggi costruiti ai sensi del t.u. delle leggi sull'edilizia popolare ed economica approvato con r.d. 28.04.1938 n. 1165; alloggi la cui concessione è condizionata alla prestazione *in loco* di un determinato servizio presso le p.a.; alloggi destinati ad uffici di p.a.), i quali, in virtù della loro destinazione, appartengono al patrimonio indisponibile e non sono espropriabili; per altre tipologie di alloggi è consentita la cessione, ma si tratta di una categoria residuale e priva di indicazioni specifiche.

Riguardo a questi ultimi, la S.C. ha precisato che l'effettivo loro trasferimento al cessionario si perfeziona soltanto con il pagamento integrale, rateale od in unica soluzione, del prezzo (cfr. art. 15 d.p.r. 2/1959); pertanto, rimanendo l'alloggio prima di tale momento nella sfera di disponibilità dell'ente concedente, vincolato alla propria destinazione, esso non è suscettibile di pignoramento in danno dell'assegnatario (Cass. 09.10.1990 n. 9912).

In questa complessa materia, è opportuno che l'esperto metta il g.e. in condizione di conoscere tutta la documentazione inerente ed in particolare la convenzione stipulata con l'ente.

Infine, merita menzione l'ipotesi, non frequente, che un terreno pignorato sia stato prima oggetto di decreto di apprensione da parte dell'ente territoriale in base alle norme sulla liquidazione degli *usi civici*.

3) attività estimativa in senso stretto, assimilabile a quella del c.t.u.:

stima del valore dei beni pignorati: deve rimandarsi, quanto alle metodologie, ai criteri professionali, con l'avvertenza che l'esperto dovrebbe indicare le ragioni del suo argomentare e spiegare perché ha seguito un criterio anziché un altro.

Occorre, peraltro, evidenziare come sia del tutto congruo che l'esperto effettui sul valore di mercato stimato un abbattimento in ragione della natura della vendita coattiva. Come può constatarsi, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica"; la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze, così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati. Come già osservato in tema di rinnovazione della stima, l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, viene determinato dalla gara stessa tra i più offerenti che porterà il prezzo al rialzo. Ciò non significa che la eventuale sottostima del valore del bene non possa determinare danno, qualora sia accompagnata da intento frodatorio o da colpa grave.

determinazione dei lotti: può rivestire importanza strategica.

verifica della conformità edilizia ed urbanistica degli immobili: si ritiene che debba necessariamente rientrare tra i compiti dell'esperto, pur nel silenzio della legge, anche l'accertamento di eventuali violazioni della normativa edilizia

In tale versante deve rilevarsi la divergenza normativa esistente tra vendita privatistica e vendita forzata. Infatti, in virtù della disposizione dell'art. 17,

ultimo co., della legge 28.2.1985 n.47, diversamente da quanto avviene nelle vendite tra privati (art. 17, 1° co.), la sussistenza di violazioni di carattere edilizio – urbanistico non determina nullità del decreto di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta.

Purtuttavia, la sussistenza di difformità edilizie, comportando adempimenti direttamente a carico dell'aggiudicatario del bene, incide notevolmente sulla collocabilità del bene medesimo e, conseguentemente, sul suo valore. Di fronte a tale inconveniente l'esperto è tenuto senz'altro ad accertare le difformità, ma anche ad indicare se esse siano sanabili, determinando in modo approssimativo i costi. Tale determinazione, acquisibile mediante l'esame delle relazioni peritali, alla quale possono accedere anche terzi interessati, pone l'eventuale acquirente nella condizione di conoscere la circostanza e valutare la convenienza dell'acquisto. Nella prassi operativa, per garantire maggiore possibilità di realizzo, si interviene autorizzando l'esperto, acquisito l'assenso del creditore precedente che si accolla le spese relative, a promuovere la pratica per sanare eventuali abusi edilizi, qualora sia possibile.

comoda divisibilità dei beni: quest'ultima è un'indagine molto importante, poiché sulla base delle determinazioni dell'esperto il g.e. adotterà la strategia da seguire tra quelle indicate dal complesso di norme di cui agli artt. 599 c.p.c. e segg. e 181 disp. att. c.p.c.. Il codice, infatti, nel caso in cui sia pignorata una **quota indivisa** di un bene immobile o di un diritto immobiliare prevede alternativamente *la vendita della quota indivisa*, non sempre fruttuosa, della *separazione in natura della quota*, o, infine, l'instaurazione di un *giudizio di divisione* nell'ambito dell'esecuzione.

calcolo da effettuarsi ai fini della dichiarazione i.n.v.i.m.

4) attività di ausilio alla cancelleria

Per concludere, è opportuno segnalare l'importanza dal punto di vista pratico ed organizzativo della predisposizione di una descrizione sintetica dei beni (indicazione della natura, dati catastali, ecc.). Il prospetto predetto consente all'ufficio di cancelleria di predisporre senza difficoltà la descrizione dei beni che per legge deve essere allegata all'ordinanza di vendita. La descrizione assume rilievo poiché essa indica esattamente ciò che viene posto in vendita (con incanto o senza incanto), che dovrà corrispondere a ciò che sarà oggetto del decreto di trasferimento all'esito della procedura. La relazione di consulenza ed il prospetto

suddetto su dischetto informatico preludono all'eventualità, realizzabile in futuro, di trasferire direttamente in rete i dati predetti, per assolvere a due finalità: 1) consentire attraverso vie informatiche l'accesso del pubblico alle consulenze degli esperti; 2) avere a disposizione nell'archivio informatico della cancelleria tutti i dati indispensabili per la predisposizione e redazione del decreto di trasferimento.

4. La determinazione del compenso dell'esperto

Sotto questo profilo trova applicazione la normativa speciale emergente dalla legge 7.8.1980 n. 319 e dal d.p.r. 352 del 1988. La disciplina predetta è certamente applicabile anche all'esperto, contemplando essa la disciplina dei compensi di tutti gli ausiliari del giudice (perito, consulente, interprete, ecc.).

Norme applicabili

La liquidazione del compenso per la stima dei beni avviene sulla base dell'art. 13 del d.p.r. 352 del 1988, che prevede un meccanismo a scaglioni. Per quanto riguarda le altre voci, può ritenersi applicabile alla determinazione del compenso per la verifica della conformità urbanistica l'art. 12 del d.p.r. predetto. Quanto al calcolo ai fini dell'i.n.v.i.m., in assenza di norme ad hoc, potrà sopperirsi con il metodo delle vacanze.

Si è ritenuto in ordine alla determinazione del compenso che la natura pubblicistica dell'incarico affidato al consulente tecnico di ufficio escluda il rinvio ricettizio alle *tariffe professionali*, dettate per regolare i rapporti fra i professionisti ed i privati, sia pur compatibilmente con l'interesse generale, atteso che il richiamo operato dall'art. 2 della legge n. 319 del 1980 al metodo di stima da adottarsi con riferimento alle tariffe professionali rappresenta soltanto l'indicazione di un possibile, ma non tassativo, parametro per la predisposizione del compenso (Cass. 23.9.1994 n. 7837). Il principio è del tutto congruo se si tiene conto che si tratta di un incarico di natura professionale, ove tuttavia, in ragione della natura peculiare di una parte, trovano applicazione principi e norme di natura pubblicistica.

Quanto detto esclude che possano trovare riconoscimento modalità di determinazione del compenso ricollegabili alle tariffe professionali. Spesso i

professionisti domandano il riconoscimento di ulteriori somme o percentuali su quanto già dovuto sotto diverse causali quali “diritti di cancelleria”, “diritti di scritturazione”, “fascicolazione”, ecc.). Si tratta di voci non dovute.

Ciò discende anche dal fatto che, una volta rinvenuto tra le norme disciplinanti la liquidazione del compenso un criterio adottabile in un certo caso, esso deve ritenersi esaustivo e comprensivo di tutte le opere principali, accessorie e conseguenti svolte dall'esperto in relazione all'incarico. Ad es. operazioni consistenti in mere misurazioni od esecuzione di rilievi, per essere prestazioni necessariamente connesse all'attività di stima, non possono avere considerazione autonoma e la loro liquidazione deve ritenersi insita in quella stabilita dall'art. 13 d.p.r.352/88.

Il sistema delle cd. vacanze

Altro principio di fondo è quello della residualità del sistema liquidatorio delle cd. vacanze previsto dall'art. 1 del D.P.R. 352 del 1988 ed oggi aggiornato con decreto del ministero di giustizia del 3 dicembre 1997 (attualmente gli onorari sono determinati nella misura di lire 24.732 per la prima vacanza e lire 13.740 per le successive). E' pacifico, infatti, che l'adozione del sistema delle vacanze ha carattere residuale ed è applicabile soltanto qualora manchi una diversa e specifica previsione tariffaria (cfr. Cass. 23.09.1994 n. 7837).

Come già osservato, ogniqualvolta sia rinvenibile nel complesso di disposizioni predette una norma che disciplini specificamente il caso, trova applicazione quest'ultima e tutte le attività poste in essere dal consulente e/o esperto devono ritenersi compensate con la liquidazione prevista in tale norma. A tale principio si è ritenuto doversi derogare qualora il compenso a vacanze si riferisca ad opere che si discostino da quelle tipiche conferite. La Suprema Corte ha ad es. stabilito che, in caso di liquidazione del compenso al consulente tecnico di ufficio incaricato anche della redazione di planimetrie, è legittimo l'utilizzo della liquidazione a vacanze, trattandosi di attività che, rispetto alla valutazione degli immobili, rappresenta un *quid pluris*, non strumentale alla valutazione medesima e non assimilabile ad essa qualitativamente così da non essere inquadrabile nelle tabelle relative alla stima degli immobili per scaglioni (cfr. Cass. 23.09.1994 n. 7837).

Compenso in caso di più beni immobili

Molto spesso l'esecuzione immobiliare riguarda più beni immobili del debitore o di più debitori. In tali casi il compenso spettante ai sensi dell'art. 13 d.p.r. 352 del 1988, con calcolo a seconda degli scaglioni, deve calcolarsi non autonomamente sui singoli beni stimati, bensì sul valore dell'intero compendio, come se dovesse considerarsi unitario (la differente valutazione è evidente).

Tale principio è stato recentemente espresso dalla giurisprudenza in tema di incarico conferito al c.t.u. in un giudizio divisionale (cfr. Cass. 08.10.1997 n. 9761: *"...l'incarico avente ad oggetto la predisposizione di un progetto divisionale e, in funzione di tale risultato, la preventiva stima di un compendio immobiliare costituito da più beni, deve essere considerato non solo unitario, ma unico. Di conseguenza, il compenso deve essere unitario e deve essere calcolato sul coacervo del valore degli immobili, mentre la pluralità delle stime e delle operazioni occorse per il suo espletamento rileva soltanto ai fini della concreta liquidazione del quantum, nell'ambito dell'arco tra il minimo e il massimo fissato dalla legge"*; cfr. anche, in ipotesi di valutazione di danni ad immobili, Cass. 23.08.1991 n. 9052), ma anche specificamente anche in tema di esecuzione immobiliare. Si è infatti, ritenuto che *"in tema di liquidazione degli onorari ad un consulente tecnico di ufficio (nella specie, architetto incaricato dal giudice dell'esecuzione della stima di un complesso immobiliare pignorato), la pluralità delle valutazioni a lui affidate non esclude l'unicità dell'incarico e la conseguente unitarietà del compenso, ma rileva soltanto ai fini della determinazione giudiziale del compenso medesimo, che la legge fissa tra una misura minima ed una massima"* (Cass. 23.9.1994 n. 7837). In sostanza l'accertamento compiuto su più immobili determinerebbe unicamente la facoltà di attribuire la percentuale massima prevista dall'art. 13 d.p.r.352/88.

Deve segnalarsi, peraltro, una pronuncia in termini diversi. Si è stabilito che all'esperto, il quale abbia provveduto alla valutazione di una pluralità di immobili assoggettati ad esecuzione, competono distinti onorari per ognuno degli importi stimati, salva la necessità di riaccorpere i beni artificiosamente frazionati o appartenenti a un complesso di unità uguali o simili, che abbiano richiesto operazioni peritali puramente ripetitive (Cass. 06.05.1999 n. 4539).

Può aggiungersi, peraltro, che la molteplicità degli immobili sul quale compiere i necessari accertamenti può bene riflettersi sulla complessità e difficoltà dell'incarico conferito, con l'attribuzione di un aumento sul compenso

in base all'art. 5 della legge 312 del 1980, norma che autorizza un aumento sino al doppio di quanto dovrebbe liquidarsi in via ordinaria.

Stima di immobile di valore superiore a £. 1.000.000.000

Infine, merita attenzione l'ipotesi, per la verità non infrequente, in cui si stimi un valore superiore al tetto massimo previsto dall'art. 13 d.p.r. 352/88. La giurisprudenza ha ritenuto in tali casi che lo scaglione massimo di valore indicato nelle norme del d.p.r. 352 del 1988 configuri un limite invalicabile, pure quando la stima ecceda la misura indicata dalla legge. (cfr. Cass. 21.11.1996 n. 10277, sulla liquidazione dell'onorario per consulenza tecnica avente ad oggetto la valutazione di azienda; conforme Cass. 91/9193). Ne consegue che i valori superiori allo scaglione massimo, non utilizzabili come base di calcolo a percentuale, potranno essere valutati dal giudice soltanto come indice rivelatore dell'eccezionale importanza, complessità e difficoltà delle prestazioni richieste al consulente e consentire l'applicazione dell'aumento fino al doppio dell'onorario liquidato a norma dell'art. 5 L. 08.07.1980 n. 319 (Cass. 26.06.1995 n. 7214). Le sentenze citate non riguardano direttamente l'art. 13 del d.p.r. 352/1988, ma il principio pare estensibile ad ogni caso in cui vi sia una determinazione a percentuale.

Art. 559 c.p.c. - Custodia dei beni pignorati

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore.

Art. 560 c.p.c.– Modo della custodia

Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'art. 593.

Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Con l'autorizzazione del giudice il debitore può continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia.

Se il debitore dimostra di non avere altri mezzi di sostentamento, il giudice può anche concedergli un assegno alimentare sulle rendite, nei limiti dello stretto necessario.

Art. 171 disp. att. - Procedimento per le autorizzazioni al debitore e al custode.

Le autorizzazioni al debitore e al custode previste nell'art. 560 del codice sono date dal giudice dell'esecuzione, sentite le parti e gli altri interessati.

5. Brevi note in tema di custodia nelle esecuzioni immobiliari

Figura giuridica e funzione del custode

Appare opportuno fornire alcune nozioni inerenti la figura del custode nelle esecuzioni forzate immobiliari, dal momento che nella prassi di molti tribunali vengono designati soggetti in condizione professionale (geometri, architetti).

Il custode è un soggetto privato, cui è affidato per legge (art. 559, co. 1 c.p.c.) o per provvedimento del giudice (co. 2) l'esercizio di una funzione pubblica nella veste di ausiliario del giudice. In base all'art. 559 c.p.c. con il pignoramento il debitore è *ex lege* costituito custode dell'immobile. Viene modificato, pertanto, il titolo in base al quale il debitore possiede il bene, perdendo non solo la capacità di disporre dello stesso (art. 2913 cc.), ma anche la capacità di goderne liberamente.

Su istanza del creditore pignorante ovvero di uno degli intervenuti, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Per procedere alla *sostituzione del debitore* non occorre la prova di fatti aventi il valore di illecito penale, essendo sufficiente che il debitore non metta a disposizione della procedura rendite e canoni dell'immobile ovvero non ottemperi alle prescrizioni del g.e..

A norma dell'art. 66 c.p.c., egli non ha diritto a conservare l'incarico, avendo il giudice il potere di sostituirlo d'ufficio o su istanza di parte, in qualsiasi momento.

Il custode, differentemente dal consulente tecnico e dagli altri ausiliari del giudice, non presta giuramento, nè è soggetto a ricsuzione e astensione.

Poteri ed Obblighi del custode

I compiti del custode consistono nel provvedere alla *conservazione* materiale dei beni pignorati affinché ne venga assicurata la piena integrità fisica ed economica, promuovendo a tal fine gli opportuni provvedimenti del g.e. spettano pertanto al custode tutti i poteri di ordinaria amministrazione, ivi compresa la legittimazione attiva e passiva per le azioni conservative e di reintegrazione del

patrimonio, senza necessità di preventiva autorizzazione del giudice e salva la possibilità di ratifica da parte di quest' ultimo degli atti di amministrazione straordinaria a carattere urgente compiuti dal custode (cfr. Cass. 67/3026).

In particolare deve ritenersi che il custode possa e debba esigere *rendite* e raccogliere *frutti*, curare la riscossione delle *pigioni* e degli *affitti*, far coltivare i *terreni* ed eseguire le *riparazioni* nei fabbricati.

I limiti dell' amministrazione ed i criteri da seguire nello svolgimento dell'incarico possono essere stabiliti dal g.e., in applicazione analogica dell' art. 676, 1° co., c.p.c. (in tema di sequestro giudiziario, secondo il quale il giudice nomina il custode, stabilisce i criteri e i limiti dell' amministrazione delle cose sequestrate e le particolari cautele idonee a rendere più sicura la custodia).

Il custode non può usare le cose pignorate né dare in locazione senza l'*autorizzazione* del giudice dell'esecuzione (art. 560, 2° co., c.p.c.).

Gli atti compiuti con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione sono destinati ad essere efficaci nei confronti di tutte le parti del processo (compreso l'aggiudicatario od assegnatario) e si ritiene che l'estinzione del processo esecutivo non comporti la caducazione ad es. della locazione posta in essere nel rispetto dell'art. 560 c.p.c. ed autorizzata dal g.e.. Il difetto di autorizzazione del g.e. alla locazione comporterà l'inefficacia del contratto e la conseguente inopponibilità nei confronti dei creditori e dell'acquirente ex art. 2913 c.c..

L'autorizzazione, richiesta dal custode per tutti gli atti con i quali si costituiscono diritti personali di godimento sull'immobile sottoposto ad esecuzione, va data con ordinanza, sentite le parti e gli altri interessati, secondo quanto disposto dall'art. 171 disp. att.. L'ampiezza della previsione rende opportuna la convocazione anche del conduttore o di terzi che occupino l'immobile ad altro titolo, ovvero l'audizione dell'amministratore del condominio al fine di verificare il regolare adempimento degli oneri condominiali.

Obblighi e responsabilità del custode

Il custode ha l' *obbligo* di eseguire l' incarico assunto (art. 67, co. 1 c.p.c.) e nel caso di mancata esecuzione è applicabile una pena pecuniaria non superiore a lire ventimila. La norma fa comunque salve "le disposizioni del codice penale"; si tratta degli artt. 388, commi 3, 4, 5 e 388-bis c.p., aggiunti dagli artt. 87 e 88 della legge 689/1981, e conseguentemente il custode risponde per i reati di sottrazione,

soppressione, distruzione o dispersione di cosa sottoposta a pignoramento, sia in caso di dolo che di colpa, e di rifiuto, omissione o ritardo di un atto di ufficio.

Ancora, egli deve esercitare la custodia con la *diligenza del buon padre di famiglia* (art. 67, co. 2). L'inosservanza di tale canone di comportamento espone il custode (debitore o terzo) a responsabilità civile per i danni cagionati alle parti.

Sotto il profilo dei doveri specifici è soggetto all'obbligo di presentare il **rendiconto** documentante le spese e le entrate della propria gestione (art. 560, co. 1 c.p.c.). L' art. 593 c.p.c., richiamato dall'art. 560 c.p.c., prevede che il custode, debitore o terzo, debba presentare, con deposito nella cancelleria, il conto parziale della sua gestione e depositare le rendite disponibili, nel termine fissato dal giudice dell' esecuzione e in ogni caso alla fine di ciascun trimestre (co.1); nonché presentare il conto finale della gestione al termine della procedura (co. 2).

Le disponibilità, acquisite dalla custodia dovranno essere depositate su libretto di risparmio acceso presso la banca indicata dal g.e. e vincolato a suo ordine.

Diritti del custode

Il custode designato ha diritto al **compenso**, in ragione di quanto disposto dall'art. 65 e dall'art. 559, co. 2° (che esclude il diritto al compenso del solo debitore esecutato), che viene determinato con decreto dal g.e, il quale terrà conto nella valutazione della durata dell'incarico e della sua complessità (Cass. 19.06.19. 2172, ha escluso l'utilizzo del sistema di liquidazione per vacanza).

Il custode ha diritto al **rimborso delle spese** sostenute per la conservazione e amministrazione dei beni. Le spese ed il compenso del custode trovano collocazione in sede di riparto ai sensi dell'art. 2770 c.c. (prededuzione), trattandosi di spesa per la procedura. L'onere dell'anticipazione delle spese necessarie per la nomina del custode e del compenso è a carico della parte istante. Ai sensi dell' art. 66, comma 2 " il custode che non ha diritto a compenso può chiedere in ogni tempo di essere *sostituito*; altrimenti può chiederlo soltanto per giusti motivi".

Considerazioni finali

Si ritiene che tra l'art. 559 co. 2° c.p.c., richiedente l'istanza del creditore, e l' art. 66 c.p.c., attribuyente al g.e. d'ufficio il potere di sostituirlo il custode, vi sia rapporto di specialità, prevalendo la prima norma dettata specificamente in tema

di esecuzione immobiliare. Tuttavia, nella prassi si è registrata un'interpretazione evolutiva e dinamica della custodia, con la tendenza a favorire la concessione del provvedimento di sostituzione del debitore nella custodia, svincolata da precisi presupposti inadempimenti e fondata sulla semplice richiesta del creditore.

Lo scopo di tale interpretazione è quello di garantire il maggiore realizzo da parte della procedura, con l'attribuzione della custodia ad un soggetto imparziale ed estraneo. Per ottenere ciò si valorizzano gli inadempimenti del debitore alle disposizioni contenute nel decreto di convocazione (es. invito a presentare il codice fiscale, documenti inerenti la concessione edilizia, ecc.). In tal modo si addivene in modo quasi automatico alla nomina del custode nell'udienza di autorizzazione della vendita. Infine, deve segnalarsi la prassi seguita dal Tribunale di Bologna, il quale, nell'ottica della vendita senza incanto, ha portato a coincidere la figura del custode e dell'esperto, con considerevoli vantaggi per la procedura.

dott. Massimiliano Cenni
giudice presso il Tribunale di Reggio Emilia

Bibliografia

BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, Torino, 1996.

CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 1991.

REDENTI, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 1954.

TRAVI, *Espropriazione immobiliare*, in *Novissimo Digesto Italiano*, VI, Torino, 1965.

VELLANI, *Custode*, in *Novissimo Digesto Italiano*, V, Torino, 1965.

VACCARELLA – VERDE, *Codice di procedura civile commentato*, III Libro, Torino, 1996

MODULISTICA

1. Verbale di udienza ex artt. 568 e 569 c.p.c. con incarico all'esperto.

Tribunale di

Proc. Esecutiva immobiliare n. R.G. esec.

Oggi ore sono presenti per il creditore procedente il procuratore, per i creditori, per il debitore, nonché l'esperto designato nella persona di, Quest'ultimo, prestato il giuramento di rito. Il giudice dell'esecuzione, autorizzato l'esperto ai necessari accertamenti presso terzi e Pubbliche Amministrazioni, conferisce all'esperto il seguente incartico:

1) descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, in particolare accertando:

la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; se tutte le proprietà e gli altri diritti reali rilevati siano regolarmente censite, procedendo, in caso negativo ed informato il G.E. ed il creditore procedente, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle

licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando il CTU ai necessari accertamenti; se sui beni stessi sussistano diritti di comproprietà od altri diritti reali parziari;

2) accertare gli eventuali rapporti di locazione, precisando la data del contratto e della registrazione, o di altro tipo (ad es. contratto di comodato, di leasing, o diritti di abitazione in forza di provvedimenti giudiziali di separazione coniugale, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale, il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e di predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4) indicare le eventuali opere necessarie ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5) esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3);

6) redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

7) indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (INVIM) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario, nonché per l'identificazione delle iscrizioni e trascrizioni da cancellare ;

8) redigere per ogni lotto di vendita proposto, una sintetica descrizione delle caratteristiche e dello stato dei beni pignorati (ubicazione, vani, situazione urbanistica, dati catastali, confini, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli), da depositarsi possibilmente su dischetto per computer;

9) determinare il valore commerciale dei beni secondo la miglior scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10) depositare al notaio delegato la relazione scritta, oltre a due copie semplici della stessa, nel termine fissato; depositare unitamente copia dell'estratto di mappa e della planimetria.

L'esperto accetta l'incarico e ritira la documentazione di rito rilasciandone quietanza.

Il G.E.

Rinvia all'udienza del ore assegnando all'esperto termine sino al per il deposito della relazione di stima.

Il giudice dell'esecuzione

Il cancelliere

2. Verbale di udienza ex artt. 568, 569 c.p.c. con delega al notaio ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e contestuale incarico all'esperto.

Tribunale di

Proc. Esecutiva immobiliare n. R.G. Esec.

Oggi ore sono presenti per il creditore procedente il procuratore, per i creditori, per il debitore, nonché l'esperto designato nella persona di

I creditori chiedono che sia conferito incarico all'esperto per la stima dei beni pignorati e che si proceda delegando il notaio per l'espletamento delle operazioni di vendita all'incanto.

Il giudice dell'esecuzione

conferisce

all'esperto l'incarico come da separato allegato, con termine per il deposito della relazione peritale nelle mani del notaio delegato o presso l'Associazione notarile, entro e non oltre il

L'esperto dichiara di accettare l'incarico e ritira la documentazione di rito, rilasciandone quietanza come appresso

Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con incanto con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c.;

delega

al notaio dott. con studio in il compimento delle operazioni relative alla vendita con incanto, attenendosi alle indicazioni fornite dal C.T.U. di seguito designato quanto alla valutazione del bene;

dispone

che il notaio provveda (segue enunciazione delle attività devolute al notaio, tra le quali la determinazione del valore dell'immobile sulla base della relazione dell'esperto già nominato

(Segue il quesito all'esperto – vedi modello n. 1)

Il giudice dell'esecuzione

Il cancelliere

3. Provvedimento di autorizzazione all'accesso da parte dell'esperto.

Tribunale di

Proc. Esecutiva immobiliare n. R.G. Esec.

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza da parte dell'esperto

dato atto delle difficoltà da parte di quest'ultimo ad accedere nell'immobile, a seguito dei numerosi tentativi effettuati, senza esito;

a) non avendo trovato persone nell'abitazione e avendo appreso dai vicini che il debitore non abita più l'immobile da tempo e non è reperibile altrimenti,

oppure

b) essendogli stato opposto un rifiuto dai debitori (o da altri occupanti dell'immobile abusivi o titolati);

P.Q.M.

a) *vista l'urgenza, autorizza l'esperto ad accedere nell'immobile avvalendosi dell'opera di un fabbro, provvedendo a sostituire la serratura;*

oppure

b) *autorizza l'esperto* ad accedere all'interno dell'immobile accompagnato dalla forza pubblica, che si indica nella

Proroga di ulteriori giorni 30 il termine per il deposito della relazione in ragione delle difficoltà incontrate.

Data

il Giudice dell'esecuzione

Il Cancelliere

4. Ordinanza di sostituzione del custode ex art. 559 co. 2° c.p.c..

Tribunale civile di

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza - presentata il....., dal sig....., creditore pignorante - di sostituzione del sig....., debitore, costituito custode dei beni sottoposti ad esecuzione per effetto del pignoramento n.;/.....; sentiti l'istante ed il debitore;

ritenuto opportuno procedere alla designazione, a custode dei beni pignorati, di altra persona, diversa dal debitore; visto l'art. 559 comma 2 c.p.c.,

nomina

il sig....., resid. in, via....., n....., custode dei beni sottoposti ad esecuzione con il pignoramento n...../....., in sostituzione del debitore, sig.....,

ordina

al custode designato di presentare in cancelleria, ogni..... mesi, il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni giorni le rendite disponibili in un libretto di risparmio vincolato, al nome del giudice dell'esecuzione, presso la banca di.....;

dispone

che il custode riferisca ogni..... giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni sottoposti all'esecuzione.

Data

Il Giudice dell'esecuzione

Il Cancelliere

5. Richiesta di autorizzazione alla locazione di immobile pignorato ex art 560, 2° co. c.p.c..

Tribunale civile di

Al giudice dell'esecuzione

Il sottoscritto,, domiciliato in....., via., n., nella sua qualità di custode degli immobili sottoposti ad esecuzione con il pignoramento n./., eseguito ad istanza del creditore sig....., in confronto del debitore sig.....

chiede, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., di essere autorizzato a concedere in locazione l'immobile contraddistinto al n..... dell'atto di pignoramento, sito in..... via.... n....., costituito da, alle condizioni che seguono, offerte dal sig....., resid. in via....., n.....;

.....lì.....

Il Custode

6. Ordinanza del giudice dell'esecuzione che autorizza la locazione di immobile pignorato ex art. 560, 2° co. c.p.c..

Tribunale civile di

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la richiesta di autorizzazione alla locazione, presentata il

sentite le parti e ritenuta l'opportunità della locazione ivi prospettata;

visti gli artt. 560 comma 2 c.p.c. e 171 disp. att.,

autorizza

il sig....., nella sua qualità di custode, a dare in locazione l'immobile contraddistinto al n..... dell'atto di pignoramento n...../....., sottoposto ad esecuzione in danno del sig....., sito in , costituito da....., alle condizioni che seguono:.....

Le suddette condizioni dovranno essere riportate nel contratto scritto di locazione, che il sig..... è autorizzato a sottoscrivere nella sua qualità di custode.

Data

Il Giudice dell'esecuzione

Il Cancelliere

7. Processo verbale di udienza per il rendiconto e provvedimento di approvazione ex artt. 560, 1° e 593, 3° comma c.p.c..

Tribunale civile di.....

L'anno, il giorno..... del mese di....., davanti al Giudice dell'esecuzione, dott....., assistito dal sottoscritto Cancelliere, cono comparsi: per il creditore procedente, sig....., il proc. leg.; per l'esecutato, sig....., il proc. leg.; per i creditori intervenuti, sigg.....,,, il proc. leg.

Presa visione del rendiconto parziale e/o di quello finale e dei documenti giustificativi depositati dal custode sig....., le parti dichiarano che non intendono muovere contestazioni od osservazioni.

Il Giudice dell'esecuzione,

sentite le parti e rilevato che non sussistono contestazioni, visti gli artt. 178 disp. att., 560 e 593 c.p.c.,

approva

i conti sopra specificati, relativi alla custodia degli immobili sottoposti ad esecuzione con il pignoramento n...../.....

Il Giudice dell'esecuzione

Il Cancelliere