

ROMA tel. 06.3770.81
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781



www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
09/12/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il perito negligente può essere chiamato al rimborso dei costi di sanatoria o demolizione non indicati nella relazione, ma non alla restituzione del "prezzo"

Abusi non segnalati nella perizia di stima

Una sentenza conferma la linea di tutela nei confronti dell'aggiudicatario, anche oltre il dettato del codice civile

L'INTERVENTO

Una recente sentenza del Tribunale di Pavia, pubblicata il 6 novembre scorso, offre uno spunto per riaprire la riflessione sugli strumenti di tutela apprestati dall'ordinamento in favore dell'aggiudicatario che "scopra", successivamente all'acquisto, che l'immobile presenta vizi non segnalati nella perizia di stima. «Sul piano normativo, l'art. 2922 del codice civile - spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano del Foro di Napoli - stabilisce che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa e che essa non può essere impugnata in caso di lesione.

Vendita di "aliud pro alio"

Nonostante tale limitazione, la giurisprudenza ha da tempo elaborato una linea interpretativa di favore per l'aggiudicatario, almeno per tutte le ipotesi in cui la res alienata difetti di quegli elementi sostanziali che ne caratterizzano la funzionalità, l'attualità o il pregio e che sono tali da determinare la specie cui il bene appartiene. Trattasi del caso della ven-

dita di "aliud pro alio", la quale si configura qualora l'alienazione coattiva abbia ad oggetto un bene diverso da quello per cui è stata disposta l'ordinanza di vendita, o perché la cosa appartiene ad un genere differente da quello definito nell'ordinanza medesima o perché risulta carente delle caratteristiche necessarie ad assolvere alla sua funzione economico-sociale.

Il bene diverso da quello descritto

La vendita forzata può dunque essere "impugnata" quando il bene trasferito risulti del tutto diverso da quello descritto, ovvero si riveli assolutamente inidoneo all'utilizzo descritto nell'ordinanza di vendita e nella pubblicità? Secondo la Corte di Cassazione sì, ma - almeno per quanto si ricava dalle più recenti pronunce - al fine di garantire la stabilità degli effetti dell'espropriazione forzata, l'aggiudicatario ha l'onere di far valere l'ipotesi di aliud pro alio con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, da esperirsi entro il termine perentorio di venti giorni, che decorre dalla conoscenza del vizio ovvero dalla sua conoscibilità secondo l'ordinaria diligenza.

Abusi edilizi insanabili

A confermare tale orientamento - continua l'avvocato Caturano - è intervenuto, appunto, il Tribunale di Pavia con la sentenza citata in apertura, affrontando la peculiare ipotesi in cui l'immobile aggiudicato presenti abusi edilizi insanabili - ma non adeguatamente segnalati in perizia - ovvero sanabili con costi non preventivati. Nel caso di specie, l'aggiudicatario aveva convenuto in giudizio direttamente l'esperto stimatore, richiedendo la condanna di quest'ultimo al risarcimento del danno determinato dall'errore professionale, dopo aver subito la demolizione della parte di immobile non sanabile ed aver dovuto corrispondere ulteriori somme per la regolarizzazione della porzione sanabile.

Ebbene, il giudice ha riconosciuto la sussistenza, nel caso di specie, di una fattispecie di "aliud pro alio", rigettando però la domanda dell'aggiudicatario, perché quest'ultimo avrebbe dovuto provvedere alla tempestiva impugnazione del decreto di trasferimento con l'opposizione agli atti esecutivi, ovvero giustificare la mancata impugnazione con l'impossibilità di attivare tale tutela endoprocedurale. Solo in tal modo l'acquirente avrebbe potuto ottenere la caducazione dell'acquisto e la restituzione delle som-

FOCUS

Opposizione agli atti

La giurisprudenza tende a tutelare l'acquirente della vendita forzata, andando anche "oltre" il rigido dettato del codice civile. Nel caso in cui si configuri vendita di "aliud pro alio", l'aggiudicatario deve però stare attento agli stretti termini processuali per l'opposizione agli atti esecutivi, la cui mancata proposizione determina il consolidamento del decreto di trasferimento. In mancanza, una autonoma azione è sì esperibile, ma solo fornendo la rigorosa prova che non vi sia stata concreta possibilità di attivare tale tutela con tempestività.

me corrisposte per la porzione di immobile demolita. Il consolidamento del decreto di trasferimento, con consapevole abdicazione alla sua impugnazione da parte dell'aggiudicatario, sottende invece la rinuncia di quest'ultimo al rimborso del "prezzo", che, pertanto, non può neppure costituire un danno risarcibile.

I costi della regolarizzazione

In ogni caso, l'acquirente avrebbe potuto richiedere il rimborso delle somme "indebitamente" versate per l'acquisto, solo da chi quelle somme aveva incamerato - e non dall'esperto stimatore, neppure a titolo risarcitorio. Discorso diverso

- conclude l'avvocato Caturano - vale per il ristoro dei maggiori costi sostenuti per la regolarizzazione degli abusi e per la demolizione del manufatto abusivo - non segnalati in perizia - che l'aggiudicatario avrebbe potuto conseguire dal perito, (anche) a prescindere dall'impugnazione del decreto di trasferimento, ma solo adeguatamente e rigorosamente provando il danno e la sua causa generatrice, da individuarsi eventualmente nell'errore professionale. Il Tribunale ha, di fatto, rigettato nel merito le domande proposte dall'acquirente, ma ha offerto un buon "quadro" generale degli strumenti a disposizione di quest'ultimo per garantirsi da vizi (gravi) non emergenti dalla perizia».

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a e V^a bis Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita

delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi, giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di

modalità di cui all'art. 581 cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti