



Martedì 20/03/2018

Esecuzioni immobiliari: la richiesta di visita

A cura di: *Studio Custodi*

L'articolo 560 del Codice di procedura civile, nella nuova formulazione attualmente in vigore, presenta carattere di forte novità in tema di visita dell'immobile.

Per i soggetti che formulano la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche viene infatti espressamente sancito il diritto ad esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

Il legislatore ha ritenuto di scrivere una norma a tutela dei soggetti che chiedono di visitare gli immobili. Chi scrive svolge da anni la funzione di Custode Giudiziario e ritiene utile sottolineare che è interesse primario del custode cercare ogni possibile interessato all'acquisto dei beni. Fare visitare l'immobile, consegnare la perizia e rendersi disponibile a fornire agli interessati la massima assistenza ed ogni necessaria informazione è normale attività per la grande maggioranza dei Custodi Giudiziari. Se il numero di incarichi assegnati è proporzionato all'organizzazione che il professionista si è dato, far visitare l'immobile è ciò che lo stesso ha sempre fatto, prima di tutto per il proprio interesse a vendere, nel minor tempo ed al prezzo più alto possibile. A parere di chi scrive, a fronte del diritto di visita da parte dell'interessato, deve essere data al custode una maggiore autonomia in merito ai tempi di gestione delle visite immobiliari. Molto spesso si tratta di appartamenti occupati e non è sempre facile concordare date utili per farli visitare, sia per gli impegni lavorativi degli occupanti, sia per la naturale tendenza degli stessi ad assumere atteggiamenti dilatori. A queste motivazioni, va aggiunto che spesso anche l'interessato alla visita ha esigenze di giornate ed orari che non sempre sono accettabili. Tuttavia, proprio per l'interesse primario del Custode a far visitare l'immobile, lo stesso ha sempre cercato e quasi sempre è riuscito - nel rispetto della legge e con "buon senso" - a far visitare l'immobile, sia esercitando nei confronti dell'occupante una pressione persuasoria, direttamente o talvolta con l'assistenza dell'assistente sociale del Comune, sia, in casi estremi, utilizzando i poteri ad esso riservati in tema di liberazione. Naturalmente il tutto nel rispetto delle regole fissate per le visite ed evitando di far incontrare i diversi interessati.

La nuova formulazione dell'art. 560c.p.c. sancisce l'obbligo dell'interessato a presentare la propria domanda di visita tramite il portale delle vendite pubbliche ed il suo diritto alla visita entro quindici giorni dalla richiesta. Si auspica che i Giudici valutino tale termine in modo elastico, tenendo conto che la pubblicazione viene effettuata con grande anticipo rispetto al giorno fissato per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto e che interesse dell'acquirente è avere un tempo sufficiente per prendere la decisione di partecipare all'asta. Per fare questo sarebbe stato sufficiente stabilire il diritto dell'interessato a visionare l'immobile non oltre 15 giorni prima del giorno fissato per l'offerta. Sancire viceversa il diritto dell'acquirente a visionare l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta può voler dire costringere l'esecutato che occupa l'immobile ed è in difficoltà economiche a rischiare di compromettere la propria attività lavorativa, in quanto deve mettersi molto frequentemente a disposizione dei soggetti interessati a visitare gli immobili (si pensi a tante richieste di visita pervenute in giorni differenti).

Si aprono a questo proposito più fronti, che avranno presumibilmente in futuro rilevanza giuridica e potranno comportare il ricorso al Giudice.

Chi chiede la visita con modalità differenti rispetto all'utilizzo del portale delle vendite pubbliche o la richiede



quando mancano meno di 15 giorni alla presentazione delle offerte vedrà esaudita la richiesta? Come è successo sino ad oggi, stante il primario interesse del Custode a vendere l'immobile, non abbiamo dubbi che i Custodi metteranno il massimo impegno a far visitare l'immobile, ma in questi casi il diritto dell'interessato è certamente attenuato.

Cosa succede se la richiesta di visita viene esaudita dopo 15 giorni? Se il tempo che rimane prima dell'asta è ancora ragionevole (specialmente per le visite richieste molto tempo prima dell'asta), si spera che il procedimento possa proseguire senza intoppi, ma sul punto sarà utile che il Giudice dell'Esecuzione fornisca chiare istruzioni ai Custodi ex art. 560 c.p.c..

E se proprio non si riesce a far visitare l'immobile, ad esempio per i termini ristretti e l'indisponibilità dell'occupante unita ai vincoli messi dall'acquirente, cosa ne sarà della vendita? Potrà il soggetto che non è riuscito a vedere l'immobile inficiare l'esito dell'asta? Sul punto non ci sentiamo di esprimerci, ritenendo sufficiente aver evidenziato alcuni dei possibili problemi conseguenti la nuova normativa.

Per continuare a leggere l'articolo, dove presentiamo un caso concreto, clicca qui. Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a esecuzioni@ateneoweb.com

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo Gestione visite immobili aste giudiziarie, che consente la completa gestione delle visite agli immobili oggetto di vendite giudiziarie e degli archivi di lotti e aste..

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <https://www.studiomeli.it>