

I **q**uaderni dell'Associazione TSEI

Approfondimenti monografici sul tema delle esecuzioni immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI “FAI DA TE” ...

*A cura di:
Giovanni Colmayer
Barbara Schepis*

**ALLA SCOPERTA
DELL'AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA
UN SUPPORTO PER LA CRISI DEL
MERCATO IMMOBILIARE**

Con la supervisione del Comitato Scientifico dell'Associazione
TSEI
e del Consiglio Direttivo

LUGLIO 2020

Sull'Associazione T.S.E.I.

Il gruppo di lavoro, nato spontaneamente dalla passione e dall'entusiasmo dei soci fondatori e in seguito organizzato in forma associativa, raccoglie alcune singole e riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive immobiliari, di provenienza eterogenea e spesso tra sé complementari, che coprono quindi i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, sia dal lato più giuridico-legale che da quello più commerciale e di mercato, sia dal lato statistico che da quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'Osservatorio si pone come obiettivo quello di raccogliere spunti, dati e riflessioni che possano essere elaborate e diffuse con lo scopo di contribuire, in tempi rapidi, ad una maggiore efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari, potendo così portare benefici sia ai creditori sia ai debitori, che potrebbero sperare di massimizzare il ricavato dalle aste così da garantirsi almeno di ripagare la propria obbligazione debitoria.



Associazione T.S.E.I. – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]

Associazione culturale senza finalità di lucro ai sensi dell'art. 36 e segg. c.c.

Via Melchiorre Gioia, 82 | 20125 Milano (MI) | CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963

www.osservatoriot6.it | segreteria@osservatoriot6.it | istituzionale@pec.osservatoriot6.com

SOMMARIO

- **INTRODUZIONE 1**
- **L'amministrazione giudiziaria: rivitalizzazione ai tempi del Covid 19 di un istituto ormai desueto – Commento a Trib. Lecco, 4.01.2020, G.E. Dr. Edmondo Tota. 5**
- **Peculiarità dell'amministrazione giudiziaria. 7**
- **La pronuncia del Tribunale di Lecco e l'utile solco tracciato in tempi di Covid-19. 9**

➤ INTRODUZIONE

di Giovanni Colmayer

Questo nuovo quaderno del TSEI è un approfondimento monografico su un istituto giuridico, quello dell'Amministrazione giudiziaria, identificato nel Codice di procedura civile, con gli articoli compresi fra il 591 al 595.

Si tratta di una norma che, finora ha goduto di scarsa notorietà, e di un minimo utilizzo da parte degli operatori, che, troppo preoccupati di fare presto, hanno lasciato sul campo una parte importante del valore delle garanzie in asta giudiziaria.

Lo spunto viene fornito da una sentenza emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lecco che, nel gennaio 2020, su istanza del creditore fondiario, autorizza l'esercizio dell'Amministrazione Giudiziaria.

Tale pronuncia, innovativa e compiutamente motivata, sembra precorrere i nuovi scenari che l'emergenza Covid-19 ci ha consegnato.

Sul versante della giustizia stiamo assistendo ad una "sterilizzazione" dei procedimenti che proveranno a tornare alla normalità non prima dell'autunno.

Altrettanto, sulla sponda del mercato immobiliare, le incognite economiche pongono seri dubbi relativamente alla tenuta delle quotazioni in virtù di quelle che potrebbero essere le ridotte propensioni all'acquisto da parte dei privati e degli investitori.

Vendere ad ogni costo rischia di compromettere i valori di aggiudicazione, in primo luogo per effetto delle riduzioni dovute al succedersi di esperimenti infruttuosi, secondo poi perché si inizieranno a scoprire le insidie della modifica dell'articolo 560 sull'ordine di liberazione.

A questi elementi si aggiunge il momento di stasi delle vendite in asta e l'inevitabile arretrato che andrà ad accumularsi, con l'effetto di ritardare gli adempimenti relativi alla fissazione delle vendite.

L'istituto dell'amministrazione giudiziaria consente, quindi, una gestione proattiva dell'esecuzione immobiliare da parte del creditore.

Il provvedimento che commenteremo, affida al creditore richiedente (in questo caso fondiario) la gestione ordinaria dell'esecuzione, surrogando il custode nei suoi compiti specifici.

Non ci troviamo di fronte ad una sospensione della procedura esecutiva, tutt'altro.

Il procedimento prende nuove strade con la gestione diretta del creditore:
rafforzamento dell'azione pubblicitaria con l'utilizzo di strumenti di pubblicità commerciale;
gestione delle visite;
ricezione delle offerte di acquisto per la successiva asta.

Vengono interrotte le spese ordinarie di procedura relative alle figure professionali inizialmente coinvolte (custode e delegato).

Esiste anche una seconda possibilità che può essere quella di confermare il custode in carica e riprogrammarne i compiti in base ad un preciso input proveniente dal creditore. Giova, in questo caso, segnalare che i custodi professionali, gli Istituti Vendite Giudiziarie, appaiono i soggetti più indicati (ove presenti e qualitativamente efficaci) a gestire l'amministrazione giudiziaria. Sono presenti sul territorio, dispongono di personale esperto per la gestione delle visite, conoscono il territorio, hanno potenziali acquirenti rivenienti dalla loro

storica attività e gestiscono con molta padronanza la comunicazione pubblicitaria.

Ciò che deve cambiare, in questo secondo caso, è il rapporto fra il committente (creditore) ed il prestatore di servizi.

Condivisione delle strategie operative, disponibilità, efficienza e scambio continuo di informazioni, dovranno caratterizzare questo connubio.

L'obiettivo, oltre alla gestione dei frutti, eventualmente derivanti dai canoni locativi, è quello di realizzare una proposta al mercato che consenta, con la vendita, la migliore esdebitazione del debitore e la massima soddisfazione del creditore.

Ci troveremmo di fronte alla gestione più somigliante possibile a ciò che avviene sul libero mercato, con le garanzie e la trasparenza offerte dal sistema giudiziario.

Ovviamente questo elaborato non può essere inteso come un incitamento all'autogestione dell'esecuzione immobiliare.

L'ambito di applicazione di questo strumento, per evidenti ragioni organizzative e gestorie, è riservato a quelle garanzie immobiliari di particolare pregio e valore che possano risultare svantaggiate da situazioni contingenti legate al mercato, da una supposta carenza di comunicazione pubblicitaria, che abbiano bisogno di un tempo maggiore per la loro valorizzazione. Il bene in asta, una volta entrato nell'automatismo della delega alla vendita, sconta la sequela di ribassi che può essere arrestata con la richiesta di amministrazione giudiziaria.

Soprattutto, come accade spesso, il bene in vendita diviene "invisibile" e "non visitabile" nel periodo che intercorre fra un esperimento di vendita e l'altro.

L'amministratore giudiziario avrà, invece, il compito specifico di tenere viva l'attenzione del mercato sul bene e consentire le visite senza dover attendere la fissazione della nuova asta.

In sintesi: pubblicità continuativa, gestione diretta, semplicità di visita, ricerca delle offerte, queste sono le caratteristiche salienti di questo strumento giudiziario poco conosciuto ma decisamente importante per affrontare il prossimo futuro delle vendite immobiliari.

➤ **L'amministrazione giudiziaria: rivitalizzazione ai tempi del Covid 19 di un istituto ormai desueto – Commento a Trib. Lecco, 4.01.2020, G.E. Dr. Edmondo Tota.**

di Barbara Schepis

L'istituto dell'amministrazione giudiziaria di cui all'art. 591 c.p.c. costituisce una delle (poche) norme con altissima disapplicazione nel nostro sistema giuridico, soprattutto a partire dalla riforma del 2005 che ha valorizzato la figura del custode giudiziario (terzo sia rispetto al debitore che al/i creditore/i), attribuendogli non solo funzioni di mera conservazione e vigilanza sui beni pignorati ma anche (e soprattutto) funzioni liquidatorie e di gestione attiva degli stessi.

La generalizzazione della figura del custode giudiziario terzo, nominato in sostituzione del debitore esecutato, rappresenta, come noto, l'elemento più significativo di tutta la riforma delle procedure esecutive immobiliari, introdotta con la legge 14 maggio 2005 n. 80 e la legge 28 dicembre 2005 n. 263, che ha finito con l'erosione del già ristrettissimo e sporadico campo di applicazione dell'istituto dell'amministrazione giudiziaria, che in verità anche prima del 2005 aveva riscontrato soltanto delle sporadiche applicazioni.

Con riferimento ai due istituti della custodia giudiziaria e dell'amministrazione giudiziaria, a fronte di evidenti analogie tra gli stessi, la dottrina¹ ha posto l'accento sul fatto che il legislatore ha inteso operare una differenziazione tra "amministrazione conservativa" (quella del custode) e "amministrazione gestoria" (quella dell'amministratore giudiziario), nel senso che la prima è precipuamente intesa a salvaguardare il valore economico del bene, mentre la

1 SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, CEDAM, 2019.

seconda ha anche lo scopo di incrementarlo, aumentandone ove possibile la redditività.

La disciplina dell'amministrazione giudiziaria si rinviene, come noto, nell'art. 591 c.p.c., a mente del quale "Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a incanto [...]".

➤ **Peculiarità dell'amministrazione giudiziaria.**

I successivi articoli 592 – 595 regolamentano le relative modalità operative dell'istituto in esame.

Va, in primo luogo, evidenziato che l'amministrazione giudiziaria presuppone la celebrazione di almeno un esperimento di vendita deserto, a seguito del quale non vi siano istanze di assegnazione o non siano accolte, ovvero il giudice dell'esecuzione non decida di disporre un ulteriore esperimento di vendita.

Essa costituisce, dunque, un'ipotesi del tutto eventuale e per nulla necessaria del processo esecutivo e si concreta in una gestione temporanea dell'immobile pignorato, **finalizzata non solo alla conservazione del relativo valore economico ma anche al suo possibile incremento, nell'ottica di una vendita futura a condizioni più vantaggiose, attualmente impedita a causa di una situazione non favorevole del mercato per cui si rende utile e preferibile l'adozione dell'amministrazione giudiziaria.**

La giurisprudenza² ha, infatti, affermato che "l'amministrazione giudiziaria costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha la funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole. Il suo scopo è di mantenere il valore stimato dei beni e di evitare la diminuzione che ne comporterebbe il ricorso ad un nuovo incanto".

La sua durata è provvisoria, secondo la previsione di cui all'art. 595 c.p.c. a mente del quale "in ogni momento il creditore pignorante o uno dei creditori intervenuti può chiedere che il giudice dell'esecuzione, sentite le altre parti, proceda a nuovo incanto o all'assegnazione dell'immobile"; inoltre, "durante l'amministrazione

2 Cass., civ., 19.12.2006, n. 27148.

giudiziaria ognuno può fare offerta d'acquisto a norma degli articoli 571 e seguenti".

In altri termini, l'istituto in parola consente che, in casi e situazioni eccezionali e circoscritti nel tempo, si possa garantire l'esigenza – comune sia al debitore che al creditore - di mantenere inalterato il valore dell'immobile, evitandone la diminuzione del valore inevitabilmente correlata ad un nuovo incanto che avrebbe con ogni probabilità esito infruttuoso in condizioni di crisi dell'economia e del mercato; nel mentre, al creditore verrebbe garantita la percezione delle rendite e la gestione attiva del bene, direttamente o attraverso il debitore o un amministratore professionale terzo.

A norma dell'art. 592 c.p.c. possono, infatti, essere nominati amministratore giudiziario uno o più creditori o un istituto all'uopo autorizzato o lo stesso debitore, se tutti i creditori vi consentono.

Va, altresì, sottolineato che la disciplina sin qui enunciata potrebbe ritenersi una deroga alla normativa dettata in materia di credito fondiario (art. 41, r.d. 16.7.1905, n. 646, nonché – per i contratti stipulati a far data dal 1° gennaio 1994 - art. 41, d. lgs. 1.9.1993, n. 385, testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), che prevede il versamento diretto al creditore fondiario delle rendite e dei frutti del cespite pignorato; tuttavia, a ben vedere, non di deroga vera e propria si tratta, in quanto nulla vieta che il medesimo creditore fondiario venga nominato dal G.E. quale amministratore giudiziario ai sensi degli artt. 592 e segg. c.p.c., in modo da salvaguardare tanto il diritto alla percezione delle rendite quanto l'interesse a che l'immobile sia collocato sul mercato ad un prezzo il più possibile in linea con i valori dello stesso e non distante dal prezzo di stima contenuto nell'elaborato peritale (ove si tratti di prima vendita).

➤ **La pronuncia del Tribunale di Lecco e l'utile solco tracciato in tempi di Covid-19.**

Va, in primo luogo, osservato che la pronuncia in commento è stata emessa in data 4 gennaio 2020, allorquando cioè non si erano ancora verificati (né si aveva la benché minima immaginazione di ciò che sarebbe tragicamente accaduto di lì a poco) gli effetti negativamente dirompenti dell'epidemia da Covid-19 sul tessuto economico, sociale e sanitario del Paese.

Pertanto, il provvedimento in questione, lungi dal costituire una sorta di "atto necessitato", è piuttosto il frutto di una scelta consapevole e ponderata effettuata in tempi "normali" (sia pure, come noto, non particolarmente floridi per la nostra economia) da parte del giudice dell'esecuzione, il quale ha ritenuto meritevole di accoglimento la relativa istanza avanzata dal creditore.

Esaminando l'ordinanza in commento, si rileva, in primo luogo che il creditore che ha richiesto l'amministrazione giudiziaria ha indicato tutta una serie di attività – a proprio carico – finalizzate alla migliore valorizzazione del cespite durante il periodo di due anni per il quale è stata richiesta l'amministrazione giudiziaria, ossia:

- 1) pubblicizzazione, commercializzazione e gestione degli accessi all'immobile durante il periodo di amministrazione giudiziaria, eventualmente procedendo con pubblicità ad hoc i cui costi saranno anticipati dal creditore medesimo, salvo il successivo riconoscimento in prededuzione;
- 2) gestione degli accessi e accompagnamento degli interessati presso gli immobili;
- 3) comunicazione di informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura in merito ad eventuali interessati (es. stima, precedenti ordinanze di

vendita, relazioni notarili, ecc.), fornendo eventuali chiarimenti richiesti in merito allo stato della procedura o degli immobili;

4) riattivazione della procedura di vendita nel momento in cui verificherà l'interessamento di uno o più soggetti agli immobili.

Con ciò è evidente la volontà e l'intento del creditore istante di ricollocare l'immobile sul mercato soltanto allorché si avrà una ragionevole certezza circa l'effettivo interesse all'acquisto da parte dei potenziali offerenti, in modo da evitare medio tempore progressive quanto dannose svalutazioni dello stesso.

Tali finalità dell'istituto in commento sono rimarcate nell'ordinanza del G.E. di Lecco laddove, nel procedere alla ricostruzione ermeneutica dell'istituto, dà atto delle varie opinioni dottrinali succedutesi nel tempo in ordine alla qualificazione giuridica e alla portata applicativa della fattispecie in parola, ossia:

- "che l'amministrazione giudiziaria è diretta a sospendere la vendita in presenza di andamenti di mercato penalizzanti, permettendo ai creditori di trarre temporaneamente un beneficio dalla gestione del bene pignorato, e contemporaneamente di evitare al debitore il pericolo che la vendita avvenga a condizioni per lui troppo sfavorevoli;
- oppure che l'amministrazione giudiziaria è una soluzione di ripiego adottata dal giudice in articulo mortis quando nessuno ha voluto comprare l'immobile;
- o, ancora, un modo meramente eventuale e sussidiario di liquidazione al fine della realizzazione di denaro in base alle rendite dell'immobile;
- oppure che l'amministrazione giudiziaria è soltanto uno stato di quiescenza, entro certi limiti utile per i creditori, della procedura di espropriazione o un mero espediente per superare la paralisi dell'esecuzione e il danno contingente dei creditori, di fronte ad una situazione negativa in cui non sia possibile, o conveniente, l'alienazione o l'assegnazione dell'immobile, perpetuando il pignoramento e differendo il momento conclusivo dell'esecuzione;

tesi alle quali è sostanzialmente allineata la giurisprudenza, secondo cui l'amministrazione giudiziaria «costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole», allo scopo di «mantenere il valore stimato dei beni e di evitare la diminuzione che ne comporterebbe il ricorso ad un nuovo incanto» (Cass. 26.12.2006, n. 27148).

Se questo, dunque, è l'inquadramento giuridico dell'istituto in parola, il G.E. ritiene non condivisibile un'interpretazione per così dire "stantia" dello stesso ed afferma che la disciplina contenuta negli artt. 591 e 592 ss. del Codice civile indica chiaramente che la funzione pratica e le potenzialità teoriche della figura sono assai più ampie di quelle suggerite dalle massime correnti.

In particolare, evidenzia come l'attività liquidatoria non possa ritenersi affatto sospesa né tantomeno in quiescenza, "atteso che «durante» l'amministrazione giudiziaria «ognuno può fare offerta d'acquisto a norma degli artt. 571 e seguenti» (art. 592) e posto altresì che l'offerta di potenziali acquirenti nel codice, di regola, presuppone la preventiva fissazione delle condizioni economiche della vendita, cosicché deve ritenersi che l'attività liquidatoria del bene prosegua senz'altro nel corso dell'amministrazione senza alcuna interruzione".

Per di più, il coinvolgimento dei creditori e degli intermediari specializzati da questi individuati nella ricerca di compratori disponibili a presentare un'offerta, una volta sperimentato senza successo il tentativo di vendita del giudice dell'esecuzione, assicura delle reiterate e continuative modalità di pubblicità del cespite, anche diverse e più ampie rispetto a quelle indicate nell'ordinanza di vendita e che potrebbero essere utili, per certe tipologie di immobili, a sondare delle aree di mercato ulteriori rispetto a quelle abitualmente interessate alle vendite.

Le superiori argomentazioni, come detto, acquistano ulteriore rilievo e andranno vieppiù prese in considerazione – a parere di chi scrive – nell’attuale periodo emergenziale non ancora del tutto cessato, in cui in parecchi tribunali non sono riprese del tutto né le attività finalizzate alla stima dell’immobile né quelle inerenti alla vendita, sicché le procedure esecutive versano in una fase di forzata quiescenza.

E allora, l’istituto dell’amministrazione giudiziaria di cui all’art. 591 c.p.c., nella sua portata “dinamica” come valorizzata nella pronuncia in commento, potrebbe rappresentare un utile se non indispensabile strumento, oltre che per garantire l’utile gestione dell’immobile e la percezione dei relativi frutti, anche e soprattutto per effettuare in via continuativa la promozione commerciale presso il mercato degli offerenti e far sì che possa essere riattivata la procedura di vendita, allorché si abbia sufficiente certezza circa la sua utile collocazione sul mercato a certe condizioni già predeterminate dal G.E. nel momento in cui viene disposta l’amministrazione giudiziaria.

Allo stesso tempo, l’obbligo di rendiconto da parte dell’amministratore giudiziario e la sua cadenza periodica assicurano un controllo incisivo e costante circa il corretto svolgimento dei compiti di quest’ultimo ed il rispetto delle finalità previste dalla norma.

*** Dispositivo dell'art. 591 Codice di procedura civile**

Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle (1), il giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a [nuovo] incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568.

Il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà. Il giudice, se stabilisce nuove condizioni di vendita o fissa un nuovo prezzo, assegna altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571.

Dispositivo dell'art. 592 Codice di procedura civile

L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è disposta per un tempo non superiore a tre anni (1) e affidata a uno o più creditori o a un istituto all'uopo autorizzato, oppure allo stesso debitore se tutti i creditori vi consentono [disp. att. 159].

All'amministratore si applica il disposto degli articoli 65 e seguenti (2).

Note

(1) Il termine massimo di durata della misura dell'amministrazione giudiziaria è pari a tre anni, termine che non può essere oggetto di proroga alcuna. Diversamente, se l'amministrazione giudiziaria viene concessa per un periodo minore, le parti sono legittimate a rivolgersi al giudice dell'esecuzione chiedendo una proroga sino al raggiungimento del termine massimo di cui sopra.

(2) Una volta nominato, l'amministratore giudiziario assume la qualità di organo ausiliario del giudice, titolare degli stessi poteri e degli stessi obblighi del custode (si cfr. art. 65 del c.p.c.). Infatti, con la nomina dell'amministratore cessa la custodia precedentemente disposta. Si precisa che, visto che l'amministrazione giudiziaria si svolge sotto il controllo del giudice dell'esecuzione, l'amministratore può concedere in locazione l'immobile previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione (si cfr. 560). Tale autorizzazione deve infatti essere richiesta ogni volta in cui l'amministratore abbia intenzione di porre in essere atti che incidano sulla situazione giuridica ed economica dell'immobile, modificandola

**** Dispositivo dell'art. 593 Codice di procedura civile**

L'amministratore (1), nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione, e in ogni caso alla fine di ciascun trimestre, deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice [594].

Al termine della gestione l'amministratore deve presentare il rendiconto finale.

I conti parziali e quello finale debbono essere approvati dal giudice [disp. att. 178] (2).

Questi, con ordinanza non impugnabile, risolve le contestazioni che sorgono in merito ad essi applicando le disposizioni degli articoli 263 e seguenti.

Dispositivo dell'art. 594 Codice di procedura civile

Durante il corso dell'amministrazione giudiziaria, il giudice dell'esecuzione può disporre che le rendite riscosse siano assegnate ai creditori secondo le norme degli articoli 596 e seguenti [disp. att. 178 2] (1).

Note

(1) Durante lo svolgimento dell'amministrazione giudiziaria e dopo l'approvazione dei rendiconti trimestrali, le rendite percepite dall'amministratore possono essere attribuite ai creditori, rappresentando così una sorta di distribuzione anticipata, mediante ordinanza non impugnabile pronunciata dal giudice dell'esecuzione. Oppure, il giudice può decidere di accantonare le rendite, le quali andranno ad incrementare il monte attivo finale aggiungendosi al ricavato della vendita.

Questa scelta è rimessa alla discrezionalità del giudice, tant'è che i creditori non possono sindacare con alcuno strumento di impugnazione l'opportunità della distribuzione, ma possono opporsi solo in caso di lesione del proprio diritto di concorrere alla distribuzione o contrastare soltanto le modalità di partecipazione alla stessa (si cfr. 512).

***** Dispositivo dell'art. 595 Codice di procedura civile**

In ogni momento il creditore pignorante o uno dei creditori intervenuti può chiedere che il giudice dell'esecuzione, sentite le altre parti, proceda a nuovo incanto o all'assegnazione dell'immobile (1). Durante l'amministrazione giudiziaria ognuno può fare offerta d'acquisto a norma degli articoli 571 e seguenti.

L'amministrazione cessa, e deve essere ordinato un nuovo incanto, quando viene a scadere il termine previsto nell'ordinanza di cui all'articolo 592 (2), tranne che il giudice, su richiesta di tutte le parti, non ritenga di poter concedere una o più proroghe (3) che non prolunghino complessivamente l'amministrazione oltre i tre anni.



**** R.G.E. N. 148/2013 RGE

TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE I CIVILE
-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Il Giudice della esecuzione

vista l'istanza del 17 novembre 2019 con la quale il creditore ipotecario [REDACTED], ha chiesto di disporre, ai sensi del art. 592 c.p.c., l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato per un periodo di due anni, nominando amministratore la medesima [REDACTED]; sentite le parti all'udienza del 17 dicembre 2019; considerato che il creditore ipotecario si è impegnato a svolgere le seguenti attività: 1) pubblici a ione, commerciali a ione e gestione degli accessi all'immobile durante il periodo di amministrazione giudiziaria, eventualmente procedendo con pubblicità *ad hoc* i cui costi saranno anticipati dal creditore [REDACTED], rappresentato dalla mandataria [REDACTED] S.P.A., salvo il successivo riconoscimento in prededuzione;

- 2) gestione degli accessi e accompagnamento degli interessati presso gli immobili;
- 3) comunicazione di informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura in merito ad eventuali interessati (es. stima, precedenti ordinanze di vendita, relazioni notarili, ecc.), fornendo eventuali chiarimenti richiesti in merito allo stato della procedura o degli immobili;
- 4) riattivazione della procedura di vendita nel momento in cui verificherà l'interessamento di uno o più soggetti agli immobili;

considerato che una visione tradizionale dell'istituto risalente alla dottrina processualistica degli anni '50, tramanda, sulla scorta della relazione al codice di rito, che l'amministrazione giudiziaria è diretta a sospendere la vendita in presenza di andamenti di mercato penalizzanti, permettendo ai creditori di trarre temporaneamente un beneficio dalla gestione del bene pignorato, e

contemporaneamente di evitare al debitore il pericolo che la vendita avvenga a condizioni per lui troppo sfavorevoli; oppure che l'amministrazione giudiziaria è una soluzione di ripiego adottata dal giudice *in articulo mortis* quando nessuno ha voluto comprare l'immobile; o, ancora, un modo meramente eventuale e sussidiario di liquidazione al fine della realizzazione di denaro in base alle rendite dell'immobile; oppure che l'amministrazione giudiziaria è soltanto uno stato di quiescenza, entro certi limiti utile per i creditori, della procedura di espropriazione o un mero espediente per superare la paralisi dell'esecuzione e il danno contingente dei creditori, di fronte ad una situazione negativa in cui non sia possibile, o conveniente, l'alienazione o l'assegnazione dell'immobile, perpetuando il pignoramento e differendo il momento conclusivo dell'esecuzione;

considerato che tale visuale riduttiva, ancora affermata dalla giurisprudenza di legittimità sulla scorta della dottrina tradizionale, secondo cui l'amministrazione giudiziaria «costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole», allo scopo di «mantenere il valore stimato dei beni e di evitare la diminuzione che ne comporterebbe il ricorso ad un nuovo incanto» (Cass. 26.12.2006, n. 27148), costituisce in realtà poco più che una formula stereotipa;

ritenuto che, nonostante le riflessioni dottrinali e giurisprudenziali tradizionalmente tendano a relegarla ai margini, l'osservazione un poco più approfondita della disciplina contenuta negli artt. 591 e 592 ss. del codice indica chiaramente che la funzione pratica e le potenzialità teoriche della figura sono assai più ampie di quelle suggerite dalle massime correnti;

considerato che durante l'amministrazione giudiziaria il processo esecutivo non resta affatto «sospeso» né l'attività liquidatoria si riduce in stato «quiescenza» con effetti assimilabili a quelli stabiliti dagli artt. 624-bis e 626 c.p.c., atteso che «durante» l'amministrazione giudiziaria ognuno può fare offerta di acquisto a norma degli artt. 571 e seguenti (art. 592) e posto altresì che l'offerta di potenziali acquirenti nel codice, di regola, presuppone la preventiva fissazione delle condizioni economiche della vendita, cosicché deve ritenersi che l'attività liquidatoria del bene prosegua senz'altro nel corso dell'amministrazione e senza alcuna interruzione;

ritenuto, dunque, al contrario dell'opinione corrente che l'amministrazione giudiziaria serva allo scopo essenziale di coinvolgere i creditori e intermediari specializzati da questi individuati nella ricerca di compratori disponibili a presentare un'offerta, una volta sperimentato senza successo il tentativo di vendita del giudice dell'esecuzione; considerato che l'attività di promozione commerciale integra un obbligo specifico dell'amministratore che questi deve adempiere per tutta la durata del incarico con la necessaria diligenza (art. 67 c.p.c.) e la cui violazione può giustificare la sostituzione dell'amministratore o la revoca dell'amministrazione (art. 66 c.p.c.);

considerato che gli altri creditori non hanno formulato osservazioni;

P.Q.M.

visti gli artt. 591 e 592 ss. c.p.c.

- dispone l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato per 24 mesi affidandola alla [REDACTED]
 - dispone che, in mancanza di rendite, l'amministratore giudiziario depositi ogni sei mesi un breve rendiconto illustrativo delle attività svolte e delle azioni messe in atto per la commercializzazione del compendio pignorato, dei contatti ricevuti e delle eventuali manifestazioni di interesse raccolte;
 - dispone che una volta individuati uno o più soggetti interessati a presentare un'offerta l'amministratore giudiziario lo segnali al G.E. il quale, sentite le parti, disporrà nei successivi la celebrazione di un esperimento di vendita nei successivi 90-120 giorni; -dispone che l'offerta minima non possa essere inferiore a 300.000,00 euro;
 - dispensa il custode [REDACTED] per il tempo dell'amministrazione giudiziaria;
 - sospende provvisoriamente le operazioni delegate al notaio [REDACTED]. Si comunichi alle parti, all'Associazione Notarile e al custode.
- Lecco, 04/01/2020

Il Giudice dell'esecuzione
dott. *Edmondo Tota*

