

Le regole delle vendite all'asta, due momenti importanti della procedura esecutiva. La delega disposta dal giudice

# La perizia sull'immobile e la nomina del custode

*Sono fondamentali per determinare il prezzo base e ottenere tutte le informazioni necessarie*

L'acquisto di un immobile all'asta è il momento finale di una lunga procedura che inizia con un credito da far valere e termina con il decreto di trasferimento della proprietà del bene. Abbiamo visto che il procedimento esecutivo inizia con la notifica di un atto denominato "atto di pignoramento". Con la ricezione di questo atto il debitore viene a sapere che ha avuto inizio una procedura che potrebbe terminare con la vendita del bene. L'atto di pignoramento viene inoltre trascritto nei registri immobiliari, per cui chiunque (attraverso una semplice "visura", da richiedere presso l'Ufficio del territorio esistente in ogni Agenzia delle Entrate) potrà sapere che quel determinato immobile è stato assoggettato a pignoramento e che sarà quindi, di lì a qualche tempo, venduto all'asta. Spiega l'avvocato Luca Di Eugenio: "Tuttavia il debitore ha

ancora la possibilità di evitare la vendita avvalendosi del cosiddetto beneficio della "conversione del pignoramento". In sostanza, egli chiede di liberare l'immobile pignorato, sostituendo allo stesso una somma di denaro pari al credito vantato dal creditore procedente e dagli eventuali creditori intervenuti". Supponiamo però che il debitore non possa avvalersi, per mancanza di liquidità, di tale possibilità. "Tutte le carte (titolo esecutivo, atto di precetto, atto di pignoramento, documentazione relativa all'immobile) - dice ancora l'avvocato Di Eugenio - giungono così a un giudice che, presso ogni tribunale, si occupa appunto della procedura esecutiva, ossia il giudice dell'esecuzione. Egli procede subito alla nomina del cosiddetto esperto, ossia di un tecnico professionista (solitamente un geometra, un architetto o un ingegnere) che dovrà (previo preavviso al debitore) acce-

dere nell'immobile per visionarlo e stimarne (con apposita relazione) il valore. E' questo un momento importante della procedura, perché il valore quantificato dall'esperto fungerà per il giudice da parametro per la quantificazione del cosiddetto "prezzo base" della successiva vendita, prezzo al quale si perviene, solitamente, anche attraverso l'abbattimento del 20 o del 30% (in considerazione del fatto che colui che acquista da una vendita forzata non fruisce della garanzia per i vizi della cosa) del valore di mercato dell'immobile".

Dopo il deposito della relazione di stima da parte dell'esperto, si tiene quindi l'udienza dinanzi al giudice dell'esecuzione, nel corso della quale le parti (debitore e creditori) possono fare osservazioni sui tempi e le modalità della vendita. "Ovviamente - dice ancora l'avvocato Di Eugenio - le parti devono essere avvisate,

con apposita comunicazione della Cancelleria del tribunale, della data dell'udienza per potere intervenire. All'esito dell'udienza, il giudice dispone formalmente (con proprio provvedimento che assume la forma di ordinanza) la vendita dell'immobile a un determinato prezzo base, dettandone tutte le condizioni e delegando le relative operazioni (pubblicazione degli avvisi, ricezione delle offerte, apertura delle buste, ecc.) a un professionista, di solito un notaio, un avvocato o un commercialista. Nello stesso tempo e con lo stesso provvedimento il giudice nomina il custode giudiziario, ossia il soggetto al quale tutti gli interessati potranno rivolgersi per chiedere informazioni sull'immobile e per poterlo visionare in vista della formulazione di un'offerta di acquisto e della partecipazione all'incanto".

(2 - Continua)

