

*Tra l'altro deve facilitare la visita dell'immobile in vendita*

## Sempre più importante il ruolo del custode giudiziario

Ma si vendono anche beni mobili: 300mila capi firmati

(dai vestiti alle borse) proposti in questi giorni in Toscana

Sempre numerose le aste in programma nei comuni della Puglia (3.761, principalmente nel Barese e nel Tarantino) e della Basilicata (393: a Matera 138 e a Potenza 255). La dimostrazione che sono cambiati i tempi e le modalità di accesso a queste aste che una volta erano riservate quasi esclusivamente agli addetti ai lavori, professionisti specializzati che ne conoscevano le complesse dinamiche. Adesso invece stanno diventando un'opportunità di mercato anche per i semplici cittadini a caccia di un buon affare. Un argomento, le aste, sempre più presente nei siti web e nei giornali. Grazie ad una trasparenza implementata delle procedure, occupano ormai una fetta molto ampia del mercato: circa il 6% secondo i dati forniti da Prisma. A giocare un ruolo importante è la rivoluzione in atto sul fronte della trasparenza: è partito da tempo ormai un miglioramento delle aste che sta creando spazi interessanti nei quali anche altri soggetti, oltre ai soliti operatori professionali, possono provare ad inserirsi.

«Fondi immobiliari, agenzie immobiliari e studi professionali - si legge in un sito web - cominciano a frequentarle in maniera assidua. E lo stesso cominciano a fare le banche interessate a tenere alto il valore degli immobili in portafoglio: ribassi troppo consistenti, infatti possono incidere sulle ipoteche danneggiare il settore creditizio. Gli stabili in questione si possono trovare sfogliando le riviste di annunci immobiliari o consultare l'albo pretorio del comune in cui si vorrebbe comprare. Per partecipare alla vendita è sufficiente entro il giorno precedente, depositare la propria offerta presso la Cancelleria del tribunale. La cauzione da versare deve essere pari al 10% del prezzo base. L'aggiudicazione vale poi come un vero e proprio rogito. Dal punto di vista fiscale si possono anche usufruire di alcune agevolazioni se ci sono i presupposti».

**IL CUSTODE GIUDIZIARIO** - Figura di riferimento per chi voglia comprare una casa all'asta, ha assunto una sempre maggiore importanza nella buona riuscita di una vendita forzata.

Per ogni immobile viene nominato dal giudice dell'esecuzione un custode giudiziario, il quale, nello svolgimento delle proprie mansioni ha dei compiti ben precisi che deve rispettare.

Entro 10 giorni dalla sua nomina il custode deve fare il primo accesso all'appartamento e verificare se l'immobile è occupato o meno. Se l'immobile è occupato da terzi senza

titolo o con titolo recante data successiva al pignoramento, o, ancora, se è occupato dal proprietario e dalla sua famiglia che però tengono un comportamento ostile e non collaborativo, il custode giudiziario mette in esecuzione il titolo di rilascio rappresentato dall'ordinanza di nomina.

Il custode deve mantenere in buono stato l'immobile, pagando eventuali spese condominiali (se c'è, attraverso l'amministratore condominiale) e raccogliere eventuali affitti.

Deve quindi assolvere ad un compito che interessa direttamente l'eventuale compratore. Facilitare le visite dell'immobile attraverso appuntamenti da fissare durante telefonate con le quali, possibilmente, fornire le informazioni utili sullo stato dell'immobile, sullo svolgimento dell'asta e su tutte le spese condominiali arretrate non pagate e/o straordinarie già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente (che, poi, sono quelle che l'acquirente si troverebbe a sostenere). Nella realtà ci si imbatte spesso in custodi che non rispondono in pieno al loro compito («Il nostro compenso è basso e spesso ci vediamo costretti ad anticipare le spese d'esercizio dell'immobile»).

Il custode giudiziario, al fine di evitare eventuali turbative d'asta, deve organizzare le visite in modo da evitare che i partecipanti all'asta vengano in contatto tra di loro. Non può neanche comunicare a chi lo richiede se ci sono altre persone interessate e comunicarne ovviamente i nominativi.

Toccherà infine anche al custode giudiziario provvedere alla consegna dell'immobile venduto. Direttamente se ne ha le chiavi o sollecitando chi lo occupa senza valido titolo. In quest'ultimo caso il custode dovrà accertarsi che l'immobile non sia stato danneggiato rispetto al momento della perizia.

**UNA VENDITA "FIRMATA"** - Le aste giudiziarie, comunque, si occupano anche di beni mobili. Ne sono una prova le vendite che si svolgono a partire da ieri a Campi Bisenzio, in Toscana. L'Istituto vendite giudiziarie ha organizzato già tutto: la merce è a disposizione da ieri, mercoledì 18, nella sede dell'azienda, a Capalle. Obiettivo: realizzare liquidità per la procedura di fallimento aperta al tribunale di Prato. Trecentomila pezzi tra abbigliamento, accessori, pelletteria e valigeria. Sono gli ultimi firmati Sasch, l'azienda del sindaco di Prato Roberto Cenni. È tutto quello che è rimasto dentro i magazzini e i negozi dopo il fallimento dello scorso ottobre. Si chiude così,

con una grande cessione fallimentare, l'avventura di quello che per anni è stato un vero colosso della moda, capace di varcare ogni confine nazionale ed europeo ed imporsi come sponsor di primo piano di una tra le manifestazioni più popolari, Miss Italia. I titoli di coda scorreranno con la svendita organizzata dall'Istituto vendite giudiziarie nel quartier generale di Sasch. Porte aperte dalle 10 alle 18, si andrà avanti fino a esaurimento merce. Ci vorranno giorni prima di smaltire tutte le rimanenze e il ricavato servirà a pagare la procedura di fallimento. Già ieri si è notato l'assalto alla grande svendita: troppo ghiotta l'occasione di fare il pieno di accessori e capi di abbigliamento firmati a prezzi stracciati. Sasch non è la prima azienda per la quale si procede con una vendita fallimentare (che non riguarda solo vestiti, ma anche maglie, borse e cinture). Venerdì prossimo, alle 15.30, saranno battuti all'asta alcuni furgoni e sei automobili. I veicoli potranno essere visionati la mattina, nel parcheggio dell'azienda. pagando il debito o raggiungendo un accordo si può evitare l'esecuzione immobiliare

Sul web Diritto.net un interessante quesito con relativa risposta che riguarda la possibilità di evitare l'esecuzione immobiliare pagando il debito o raggiungendo un accordo con i creditori. «Dopo che mi sono stati venduti all'asta 2 magazzini, soddisfatti alcuni creditori, mi è rimasto un residuo di debito di 59000 euro che è il totale di 3 creditori rimasti. Il Giudice ha chiuso la vecchia procedura, nominato il nuovo procedente e contestualmente il custode giudiziario e il tuo tecnico per la ricognizione dei beni. Ora l'udienza di incontro tra le parti è fissata per il 4 luglio dove decideranno cosa mettere all'asta e datare le prime vendite. Io proprio entro il mese di luglio potrei avere la somma per chiudere questo debito residuo, come conviene muovermi ora nei confronti della procedura e dei creditori? Considerato che sicuramente sarà l'abitazione ad andarci di mezzo. Inoltre mia moglie ha alcuni beni in donazione con usufrutto dei suoi genitori, questi beni possono far parte della procedura considerato l'importo di 59000 euro quando già da se l'abitazione supera i 180000?».

Quindi la risposta

«Direi che la cosa più consigliabile sia contattare subito, tramite un legale di fiducia, i tre creditori ancora insoddisfatti per proporre un progetto di definizione delle pendenze che possa evitare la vendita della prima casa. Queste trattative

sono sempre abbastanza lunghe e impegnative, quindi tanto vale iniziarle subito, giocando a carte scoperte. Per quanto riguarda i beni di tua moglie, non saprei dirti dovrei conoscere molti più dettagli relativamente alla procedura e all'esposizione debitoria. Se il discorso, comunque, è quello della capienza della casa, come valore, rispetto ai debiti, l'esecuzione sui beni di tua moglie dovrebbe essere evitata, anche se molto dipende sia dalla valutazione che farà il CTU di tutti i cespiti pignorati sia dell'andamento dell'esecuzione, che come noto avviene in mancanza di vendita, progressivamente sempre più al ribasso».

A. A.

