

Il Tribunale di Roma, per ridurre i costi della procedura, attribuisce al professionista incaricato delega parziale. La normativa

Custode giudiziario, garante dei beni

Il debitore ha facoltà di chiedere la conversione del pignoramento. Il trasferimento della proprietà

L'INTERVENTO

“Rispetto alla vendita, che riveste un ruolo centrale nell'ambito delle procedure espropriative immobiliari, rappresentandone la finalità stessa ed essendo presupposto necessario per la distribuzione delle somme ricavate, l'attività del custode può distinguersi in una fase ad essa preliminare ed in una ad essa conseguente e necessaria”, spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Che aggiunge: “La vendita, se pur con differenti prassi applicative, a Roma ove è stata adottata una delega parziale al professionista incaricato, fatta eccezione per rare occasioni, rimane di competenza del Tribunale che, adottando la procedura già in uso presso altri fori, fissa l'ordinanza che prevede per il caso in cui l'esperimento senza incanto non abbia esito positivo anche la data e le modalità per partecipare all'esperimento con incanto, riducendo in tal modo i costi di procedura e conferendo ulteriore impulso alla stessa”.

Conversione del pignoramento

“Prima che sia disposta la vendita, o l'assegnazione, il custode ha l'obbligo di comuni-

care al debitore esecutato che ha facoltà di chiedere la conversione del pignoramento - osserva ancora l'avvocato Sposato -. Inoltre, il custode deve presentare un rendiconto trimestrale, ove vengano percepite rendite sull'immobile e, nel rispetto della normativa sulla privacy, senza fare incontrare eventuali potenziali acquirenti, gestire gli appuntamenti e le visite da parte di chi ne inoltra richiesta”.

L'interessato può visitare l'immobile

“Proprio questa rappresenta una della maggiori novità introdotte dalla riforma del 2006, tenuto conto che se prima la partecipazione all'incanto avveniva sulla scorta della relazione di stima in atti, oggi esiste la possibilità concreta per i

IL CUSTODE INVITA

LE PARTI A PRECISARE

I CREDITI ENTRO 90

GIORNI E A DEPOSITARE

COPIA DEI TITOLI



Avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari

potenziali acquirenti di visitare l'immobile posto in asta, inoltrandone richiesta al custode. Questi, all'udienza di vendita, dovrà depositare gli adempimenti pubblicitari; mentre nella fase successiva, assumendo il ruolo di delegato, provvederà alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed alla sua notifica all'esecutato. È questo l'aspetto più



ASSOCIAZIONE
CUSTODI
GIUDIZIARI

delicato dell'attività delegata, poiché concerne il trasferimento della proprietà del bene sub-astato all'assegnatario.

Deposito del saldo prezzo

“Il delegato informerà l'aggiudicatario su termini e modi per il deposito del saldo prezzo - sottolinea l'avvocato Sposato - quantificando le relative spese: imposta di registro, ipotecaria e catastale, oltre quelle di cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche, tenuto conto che queste ultime dovranno essere poste in prededuzione in sede di distribuzione del ricavato. Quindi il delegato trasmetterà al giudice dell'esecuzione l'originale del decreto di trasferimento da firmare, accompagnato da una bozza da lui sottoscritta in minuta, dal certificato di destinazione urbanistica e da una visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita. Successivamente provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto

stesso, oltre che alla sua comunicazione alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie”.

Distribuzione del ricavato

Per quanto concerne, infine, il progetto di distribuzione occorre fare riferimento a quanto previsto dagli articoli 596 e 510 del codice di procedura civile. Il custode inviterà le parti a precisare i crediti entro 90 giorni ed a depositare copia dei titoli in base ai quali hanno spiegato l'intervento, oltre che le note degli onorari, avvisando che il piano di riparto sarà disponibile 30 giorni prima dell'udienza fissata per la discussione. “Circa la graduazione dei crediti - conclude l'avvocato Sposato - in linea di principio si segue il seguente ordine: spese privilegiate in base al disposto degli articoli 2770 e seguenti del codice civile, ordine cronologico delle ipoteche, crediti da lavoro dipendente, chirografari intervenuti tempestivamente, chirografari intervenuti tardivamente, creditori intervenuti privi di titolo esecutivo”.

(2 - fine)

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie effettuate dalla quarta sezione civile del Tribunale di Roma (esecuzioni immobiliari: Viale Giulio Cesare, 54/B, primo piano) sono aperte a tutti gli interessati. Per parteciparvi non è richiesta l'assistenza di un legale o di altro professionista.

Gli immobili sono stati valutati nel corso della procedura da un perito stimatore nominato dal giudice e la relazione peritale (con allegata documentazione) è consultabile sul sito internet del Tribunale di Roma (www.tribunale.roma.it, settore Aste Giudiziarie), così come ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate nel suindicato sito internet o possono essere assunte direttamente in Cancelleria.

I più importanti Istituti bancari sono disponibili a fornire finanziamenti finalizzati agli acquisti. Maggiori informazioni possono essere reperite sul sito internet www.legalmente.net

Le risposte ai vostri dubbi

Le richieste di parere su questioni di natura generale possono essere inviate all'indirizzo mail legalmente@piemmeonline.it per la rubrica a cura dell'avv. prof. Alfredo Morrone.