

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Si tiene conto dei dipendenti e dell'ordine cronologico delle ipoteche

Dalla redazione del decreto alla cancellazione dei gravami, tutti i compiti del custode

Tre anni dopo l'entrata in vigore della legge che ha introdotto la figura del "moderno" custode delegato è possibile fare un bilancio dell'attività di questo professionista, delegato alle operazioni di vendita di beni immobili e ausiliario del giudice dell'esecuzione. Abbiamo già visto quali vantaggi per la procedura sono derivati dallo studio che il custode delegato compie sullo stato dell'esecuzione, per evitare o sanare eventuali vizi che potrebbero rallentare il corso e sulla situazione (anche occupativa e amministrativa) dell'immobile pignorato. Ma le esecuzioni immobiliari hanno beneficiato dell'attività di questo professionista anche nella fase successiva all'aggiudicazione dell'immobile.

E' infatti compito del Custode dar luogo a tutte le attività successive all'aggiudicazione, tra le quali particolare importanza rivestono quelle relative alla redazione del decreto di trasferimento, alla cancellazione dei gravami esistenti sul bene aggiudicato (anche in tal caso sostituendo definitivamente la Cancelleria, con notevole "sgravio" di attività e di compiti per quest'ultima) e infine alla predisposizione del progetto di distribuzione, momento finale della procedura esecutiva.

E' indubbio che l'aver riversato in un'unica figura il compimento di tutte le suddette attività, precedentemente demandate a più soggetti ed organi (creditore, cancelleria, giudice dell'esecuzione) ha estremamente velocizzato i tempi della procedura (questo rappresentando già da solo un evidente ed importantissimo risultato, vista la precedente durata delle esecuzioni), ha reso il bene

maggiormente commerciabile (con indubbi vantaggi per i creditori ai quali va il ricavato della vendita), consente, infine, all'aggiudicatario di evitare eventuali problemi circa il bene da questi acquistato.

"Il bilancio di questo primo triennio è concordemente positivo - sostiene l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - grazie al lavoro svolto con diligenza dagli avvocati e commercialisti iscritti nell'elenco speciale (circa 400 soltanto a Roma) con cui si è potuto smaltire l'arretrato che si era accumulato nel corso degli anni. Se i tempi per arrivare alla vendita si sono enormemente ridotti, in molti casi anche a due anni, tuttavia, a causa della mancanza di personale nelle cancellerie, rimangono ancora lunghi per l'emissione dei mandati di pagamento. Tra l'altro, il Ministero di Grazia e Giustizia non ha ancora provveduto ad emanare le tabelle dei compensi per i custodi giudiziari, compensi che, allo stato, vengono liquidati senza tener conto che si tratta di un'attività piena di responsabilità e compiti, come richiamato nelle disposizioni generali del tribunale di Roma, attività che può durare anche diversi anni. Sarebbe senz'altro auspicabile - continua l'avvocato Sposato - che, a fronte di un impegno e di oneri sempre maggiori di cui il Custode delegato si è via via fatto carico in questi tre anni, vi sia un adeguato riconoscimento a questa figura professionale ormai centrale e praticamente insostituibile nelle procedure esecutive".

(3 - Fine)

# Case all'asta, ecco il piano di "riparto"

Si calcolano le somme spettanti in rapporto all'entità dei crediti

La formazione del progetto di distribuzione è regolata dall'art. 596 del c.p.c. che richiama l'art. 510 dello stesso codice, disciplinando la distribuzione della somma ricavata. "Una volta effettuata la vendita ed avvenuto il saldo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione nomina un professionista per la predisposizione del piano di riparto, di norma lo stesso custode giudiziario che ha seguito l'iter della procedura esecutiva, che assume in questa fase la veste di delegato - osserva l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'ACG, l'Associazione custodi giudiziari - Il professionista delegato, esamina il fascicolo, al fine di individuare la graduazione dei crediti, richiede a tutti gli aventi titolo l'aggiornamento e la precisazione degli stessi, in particolare i piani di ammortamento nel caso di mutui, con l'indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati." Il primo passo è differenziare gli interventi tempestivi, ex art. 564 c.p.c., da quelli tardivi, ex art. 565 c.p.c., infatti, soltanto i creditori iscritti e quelli privilegiati che intervengono dopo l'udienza di autorizzazione alla vendita (ma prima della formazione del progetto di distribuzione) concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti. La precisazione dei crediti deve comprendere il conteggio esatto, secondo quanto previsto dall'obbligazione assunta o dal contratto di mutuo (interessi corrispettivi, moratori e

quant'altro sulle rate scadute comprensive di capitale ed interessi). "E' da evidenziare che, talvolta, non si tiene conto di quanto stabilito dall'art. 2855 c.c., così che il credito risulti superiore a quello che effettivamente spetta, per errato computo degli interessi - sottolinea Daniele Saldicco, tesoriere dell'ACG, per questo il professionista incaricato di redigere il piano di riparto deve calcolare con esattezza le somme spettanti, al fine di garantire la corretta distribuzione della somma ricavata, senza pregiudizio per alcuna delle parti."

Al fine di procedere celermente nel proprio incarico, il consulente chiede estratto conto aggiornato della procedura in banca per verificare il saldo del conto corrente ove sono depositate le somme dell'aggiudicazione, eventuali rendite e gli interessi maturati; in questo modo può controllare, anche, se la somma relativa all'aggiudicazione è stata versata del tutto o in parte (quando il saldo è stato versato direttamente ad istituto fondiario ai sensi dell'art. 41 T.B). Una volta redatta la bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei crediti ed il corrispettivo dovuto, il professionista delegato ne invierà copia a tutti i creditori ed al debitore, per eventuali osservazioni, prima del deposito dello stesso in cancelleria, di norma un mese prima della udienza di discussione. "Per quello che concerne le graduazioni - prose-

## Le risposte ai vostri dubbi

**Sono interessato a partecipare all'asta di un appartamento. La perizia dice che è "alloggio di edilizia popolare ed economica" e parla di una serie di leggi. Posso partecipare anche se non ho i requisiti economici? Ci sono dei vincoli da rispettare? Vi prego di una risposta urgente.**

Per poter affrontare il tema della sottoposizione ad esecuzione forzata di alloggi di edilizia economica e popolare, è necessario premettere che secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte "non è suscettibile di pignoramento l'alloggio di edilizia popolare ed economica per il quale non sia stato corrisposto integralmente il prezzo, sia che il pagamento debba essere effettuato in forma rateale che in unica soluzione (art. 15 e 16 del DPR 17.01.1959 n.2)" (Cass. Sez. III 09.10.1990 n.9912).

Quanto sopra è determinato dalla circostanza che prima dell'integrale pagamento non avviene il trasferimento della proprietà ed il bene de-

ve ritenersi compreso tra i beni patrimoniali indisponibili dell'ente pubblico ai sensi degli artt. 828 e 830 Cod. Civ. Si segnala, infatti che, i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici non possono essere sottoposti ad esecuzione forzata.

Risulta, invece, pignorabile l'alloggio di edilizia economica popolare assegnato e ceduto definitivamente senza riserva di proprietà (Cass. Sez. III 05.08.1987 n.6748).

Il pignoramento può essere promosso da parte dei creditori degli assegnatari e l'immobile può essere venduto in asta a chiunque, ancor prima che sia trascorso il decennio previsto dal combinato disposto degli articoli 29 legge 14.02.1963 n.6 ed art.28, 5 comma legge 8 agosto 1977 n. 513 indipendentemente dal possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti prescritti per la cessione originaria del bene. Il lettore potrà, quindi, con serenità, partecipare alla vendita in quanto il bene è soggetto all'ordinario regime di diritto privato.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

ghe il dottor Saldicco - si segue, di massima, il seguente ordine: spese privilegiate, art. 2770 c.c. e seguenti; ordine cronologico delle ipoteche; crediti da lavoro dipendente; chirografari intervenuti tempestivamente; chirografari intervenuti tardivamente; creditori intervenuti privi di titolo esecutivo." Il piano di riparto può essere approvato ed in questo caso il giudice dell'esecuzione lo rende esecutivo man-

dando alla Cancelleria per l'emissione dei mandati, oppure può essere contestato (art. 264 c.p.c.). La contestazione deve però riguardare l'esistenza o meno di singole poste dell'attivo o del passivo. "Grazie ad un accordo con Unicredit Banca di Roma oggi il custode giudiziario, lavorando su una piattaforma ove accedono anche Cancelleria e giudice dell'esecuzione - conclude l'avvocato Gianluca

Sposato - ha modo di predisporre il progetto di distribuzione in via telematica con ordine di bonifico bancario per ogni avente diritto. In questo modo, contando sull'efficienza degli ausiliari del giudice, si è voluto accelerare anche la fase successiva all'aggiudicazione, consentendo l'emissione dei mandati di pagamento contestualmente all'approvazione del progetto di distribuzione".