

Quattro giornate di lavori sulla riforma estiva nel settore delle esecuzioni immobiliari al teatro Manzoni di Roma, a cura dell'Ordine dei **commercialisti** della Capitale

Delega alla vendita, pronta l'ordinanza-ponte

► La direttiva del presidente De Michele: il delegato che ha già pubblicato l'avviso opererà nel vecchio regime

L'INTERVENTO

E' iniziata a metà novembre una "quattro giorni" di lavori sul tema della delega alla vendita organizzata dall'Ordine dei **commercialisti** di Roma. Argomento di grande attualità a pochi mesi dalla riforma estiva che ha inciso profondamente nel settore delle esecuzioni immobiliari.

Il Presidente della quarta sezione del Tribunale civile di Roma Stefano De Michele, che aveva già introdotto i lavori della prima giornata, ha illustrato alla platea nella seconda giornata la intensissima attività di coordinamento cui è stato costretto dall'approvazione della recente normativa estiva sulla delega alla vendita. Normativa che ha richiesto una serie di adeguamenti pressoché continui da settembre, a cominciare dall'ordinanza di vendita da lui stesso messa a punto e modificata via via, fino alla modulistica predisposta per agevolare il lavoro dei delegati.

Il Presidente ha ricordato come la legge approvata in agosto abbia posto dei problemi importanti di passaggio dalla vecchia alla nuova normativa. "Per questo - ha sottolineato De Michele - ho messo a punto un'ordinanza-ponte per chi aveva ricevuto la delega alla vendita con il vecchio regime. Ho chiesto in proposito un elenco delle deleghe già assegnate e ogni giudice della mia sezione ha quindi firmato un'ordinanza che recepiva l'ordinanza da me predisposta in data 12 novembre. Decisiva è la pubblicazione dell'avviso di vendita: il delegato che ha già pubblicato l'avviso, si troverà ad operare ancora nel vecchio regime, mentre chi non l'ha ancora pubblicato ricadrà nel nuovo regime che prevede tempi più brevi. Considerato che i termini per la prima vendita con il vecchio regime sono non prima di 90 giorni e non oltre i 120, consiglio di tenersi verso il massimo in modo da dare più tempo per la pubblicità. Riguardo alla pubblicità su Internet, vorrei ricordare che ne ho abbassato i termini a 60 giorni".

Molte le novità nell'ordinanza

Tra le novità dell'ordinanza del 12 novembre, il Presidente De Michele ha ricordato l'obbligo per

il custode di trasmettere copia del provvedimento di delega al delegato, e per il delegato di aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area riservata del sito di aste giudiziarie per portarne tutti a conoscenza. De Michele è poi tornato sulla determinazione del prezzo dell'immobile. Nel primo esperimento - ha ricordato - si avrà un valore d'asta di 100 e un'offerta minima di 75. Al secondo esperimento si procederà a un ribasso del 20% e quindi il valore d'asta scenderà a 80, sul quale si calcolerà l'offerta minima, sempre del 75%. Il terzo e quarto esperimento avranno ulteriori ribassi del 20%.

Novità anche sui tempi per la pubblicità: l'avviso va pubblicato sui quotidiani 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e 60 giorni prima per la pubblicità su Internet. Il custode dal canto suo dovrà inviare ad Aste giudiziarie l'avviso di vendita del delegato 20 giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione su Internet. Il Presidente De Michele ha poi illustrato i vari moduli (predisposti in formato Word sul sito del Tribunale) per i vari verbali di aggiudicazione, di vendita non eseguita e di vendita con rinvio interlocutorio, sempre nell'ottica di agevolare il lavoro dei delegati.

Nella prima giornata il giudice Lydia Deiore della quarta sezione del Tribunale civile di Roma aveva svolto una relazione sull'attività del custode, ricordando come "il fulcro della vendita sia una buona custodia". In proposito la Deiore ha ricordato alla platea come l'IVG subentrato nella custodia con il passaggio dei custodi nel ruolo di delegati alla vendita abbia rilevato alcune disattenzioni nelle custodie precedenti, in particolare riguardo alle trascrizioni.

"Nelle procedure ante 2010 va assolutamente verificato - ha tenuto a puntualizzare la Deiore - se il pignoramento sia stato trascritto. In caso contrario la procedura viene dichiarata estinta perché il bene è invendibile. La trascrizione è infatti fondamentale perché il pignoramento possa essere opposto ai terzi. Il custode del resto è possessore del bene e lo gestisce chiedendo, ad esempio, il pagamento del canone di locazione. Ecco perché è essenziale da parte sua all'atto dell'incarico l'esame della documentazione".

Eredità, accettazione da verificare

"Tra le prime cose da verificare, come dicevamo, l'esistenza della nota di trascrizione, poi che la proprietà dell'immobile sia effettivamente attribuibile al debitore esecutato. Nel caso che si sia in presenza di una comunione legale fra coniugi, il bene va pignorato per intero e non solo per la parte di proprietà del debitore. Altro problema che il custode deve affrontare con cura, a proposito delle situazioni matrimoniali, - ha ricordato il giudice Deiore - è l'esistenza eventuale di un fondo patrimoniale che di solito è annotato solo nell'atto del matrimonio. Si rischia così di trovarcelo davanti a sorpresa a tutto discapito della procedura: è bene dunque che il custode faccia accertamenti per verificarne l'eventuale esistenza e ne dia quindi comunicazione al giudice. Attenzione particolare va data anche ai beni caduti in successione: è importante qui accertare che ci sia stata l'accettazione dell'eredità. Il possesso vale comunque come accettazione tacita. E ancora: l'immobile va tenuto costantemente sotto controllo, se viene affittato a prezzo vile il giudice va subito informato. Infine il rapporto con l'esperto estimatore: procedete sempre insieme, fate attenzione che il bene non venga sovrastimato perché si rischia così di allungare moltissimo i tempi della vendita".

Per l'ordine dei **commercialisti** sono intervenuti, tra la prima e la seconda giornata, Laura Carosi, Sabrina Ippoliti e Marco Mancini, della commissione esecuzioni mobiliari e immobiliari, nonché il presidente della commissione Rodolfo Ciccioriccio. Laura Carosi ha ricordato gli adempimenti del custode nei confronti del debitore, dell'esperto stimatore e del giudice. Sabrina Ippoliti ha trattato l'attività preliminare del delegato, con riguardo alla verifica della regolarità del pignoramento e alla certezza della proprietà del bene attribuita al debitore. Marco Mancini si è occupato tra l'altro degli esperimenti di vendita sottolineando il rischio, con il nuovo termine di 20 mesi per i 4 esperimenti, di vendere gli immobili a prezzi molto bassi.

(I-continua)

IL GIUDICE DEIORE
E I DOVERI DEL CUSTODE:
"VERIFICARE SEMPRE
LA TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO"

