

Il professionista ispeziona le unità pignorate e segnala al giudice eventuali problemi. Le operazioni per garantire il rilascio dell'immobile

Case all'asta, il ruolo del custode giudiziario

► L'attività di custodia comprende amministrazione e gestione del bene, vendita e distribuzione del ricavato

L'INTERVENTO

L'attività di custodia è disciplinata dall'art. 560 del codice di procedura civile, disponendo il quinto comma che il professionista incaricato, quale pubblico ufficiale ed ausiliario del giudice, provveda all'amministrazione ed alla gestione dell'immobile pignorato, esercitando le azioni previste dalla legge per conseguirne la disponibilità", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. Ed aggiunge: "Le attribuzioni del custode possono suddividersi fondamentalmente in due categorie: gestione e manutenzione del bene; vendita e distribuzione del ricavato. Per quanto concerne la prassi applicativa presso il Tribunale di Roma, le disposizioni generali che ne disciplinano l'operato prevedono, una volta effettuato lo studio del fascicolo, che venga effettuato nel più breve tempo possibile il sopralluogo delle unità immobiliari pignorate e segnalate al giudice eventuali difficoltà riscontrate, affinché siano adottati i provvedimenti di cui all'art. 560 comma 3 del codice di procedura civile, che disciplina le operazioni di rilascio dell'immobile".

Tempi abbreviati

Durante tale fase, che rappresenta una delle maggiori novità introdotte dalla riforma del 2006, la cui centralità ed importanza è ravvisabile soprattutto nell'impulso conferito alla procedura con la possibilità di emettere già alla prima udienza utile l'ordinanza di vendita, il professionista, acquisendo ogni utile informativa e documentazione, redige un verbale di immissione nel possesso, rimanendo da quel momento il debitore od il terzo occupante, mero detentore dell'immobile con ogni conseguenza connessa.

L'AZIONE DEL CUSTODE DÀ MAGGIORE IMPULSO ALLA PROCEDURA E MIGLIORA LA POSSIBILITÀ DA PARTE DEL GIUDICE DI EMETTERE L'ORDINANZA DI VENDITA GIÀ ALLA PRIMA UDIENZA



Avvocato Gianluca Sposato,
presidente dell'Associazione custodi giudiziari

Verifica del titolo

"Sempre in sede di sopralluogo - continua l'avvocato Sposato - il custode giudiziario, che coordina anche le operazioni dell'esperto nominato per la stima dell'immobile, verifica lo stato di conservazione del cespite pignorato, provvedendo a segnalare eventuali necessità di



urgente manutenzione al giudice e verificando, altresì, la conformità dei dati con quanto riportato nel pignoramento e nella documentazione acquisita alla procedura. Nel caso in cui il bene sia occupato da un terzo, il professionista dovrà verificare l'esistenza di un titolo, accertando se sia opponibile alla procedura, a seconda che sia stato trascritto in data anteriore al pignoramento o meno, verificando la data di registrazione del contratto, oltre che la congruità del canone di locazione; nel qual caso ordinerà di interrompere i pagamenti in favore del debitore proprietario, provvedendo al relativo versamento mediante assegni circolari intestati al Tribunale da incamerarsi quali frutti della procedura".

Quando il contratto di affitto è opponibile

Giova precisare, a riguardo, che qualora il contratto di locazione sia opponibile non potrà essere rinnovato tacitamente

alla scadenza, necessitando di specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione. "In base - osserva ancora l'avvocato Sposato - al disposto dell'art. 560 del codice di procedura civile, come ribadito dalla Suprema Corte con sentenza n. 1639 del 25 febbraio 1999. Una particolare fattispecie, che merita breve accenno, ricorre poi quando il cespite pignorato sia occupato dal coniuge affidatario a seguito di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Sezioni Unite della Cassazione

"Si è dibattuto molto in dottrina - conclude l'avvocato Sposato - sulla possibilità di opporre tale titolo ai terzi e sull'argomento sono intervenute le Sezioni Unite della Cassazione Civile che con Sentenza n. 11096/02 hanno stabilito che il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero - ma solo ove il titolo sia stato in precedenza trascritto - anche oltre i nove anni -".

(1 - continua)

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.