

Dopo la riforma è diventato l'anello di congiunzione tra le parti

Custode giudiziario, il manager della procedura

Da "detentore" dell'immobile si è trasformato in una vera e propria figura professionale che segue tutte le fasi della vendita

A due anni dall'entrata in vigore della riforma delle procedure esecutive e dell'istituzione dell'albo dei custodi si è potuto apprezzare il notevole smaltimento dell'arretrato che da anni si era accumulato nei tribunali italiani. "Il sistema della delega parziale, adottato dal Tribunale di Roma - spiega l'avv. Antonella Scano, vicepresidente dell'ACG Associazione custodi giudiziari - ha consentito da un lato il permanere del controllo sulla procedura da parte del giudice; dall'altro l'introduzione di un soggetto garante del buon andamento della procedura stessa per tutte le parti interessate ed un punto di riferimento al quale rivolgersi per ottenere tutte le informazioni del caso."

Spesso le procedure si incagliavano per la carenza della documentazione necessaria ad un corretto trasferimento del bene e in molti casi l'immobile venduto non corrispondeva alla realtà dei

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Ho appreso che su internet ci sono le foto e la perizia della mia casa. Qualche giorno fa si sono presentati a casa delle persone che volevano informazioni. E' lecito tutto ciò? Si parla tanto di privacy e poi ci si trova su internet? Come posso tutelarmi?

La legge 14 maggio 2005 n.80 e la successiva del 28 dicembre 2005 n.263 recepiscono l'esigenza di fornire una sempre più completa informazione sui beni sottoposti ad espropriazione immobiliare, al fine di consentire una più ampia e vasta partecipazione alle vendite. In particolare, si segnala che sono stati oggetto di modifica gli articoli 570 C.p.C. (vendita senza incanto -avviso di vendita) e l'art.173-ter disp.att. (pubblicità degli avvisi tramite internet). L'art.570 prevede che della vendita si dia pubblico avviso evidenziando gli aspetti più importanti per la partecipazione, nonché indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relativa perizia di stima dell'immobile. L'individuazione dei siti internet che garantiscano un'adeguata informazione nel rispetto di ogni normativa, ivi compresa quella della privacy, è riservata, ai sensi dell'art.170-ter disp.att., al Ministero della Giustizia. Il ministero inoltre, individua i criteri e le modalità con cui gli avvisi sono formati e resi disponibili. Si segnala, inoltre che, con provvedimento del 7 febbraio 2008 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 febbraio 2008 n. 47), il Garante per la protezione dei dati, ai sensi dell'art. 154, comma 1, lettera c) del Codice in materia di protezione dei dati personali, ha indicato agli uffici giudiziari e ai professionisti delegati alle operazioni di vendita, la necessità di non riportare l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità, oltre che nell'avviso di vendita, anche nelle copie pubblicate delle ordinanze e delle relazioni di stima. Appare evidente l'intento del Legislatore di bilanciare i diritti degli interessati nell'ambito del processo esecutivo e le esigenze di pubblicità degli atti, consentendo un'utile informazione attraverso gli uffici giudiziari e allo stesso tempo un'informata valutazione circa l'effettiva situazione giuridica del bene da espropriare ai reali interessati. Si deve, infatti, evidenziare che una ampia e dettagliata informazione garantisce una migliore partecipazione dei cittadini interessati all'acquisto. Una gara con più concorrenti consente di conseguire migliori risultati per il prezzo di aggiudicazione. Ne consegue che, un congruo ricavo dalla vendita consentirà, anche al lettore, di liberarsi da ogni obbligazione nei confronti dei suoi creditori ed, in caso di esubero, di partecipare alla distribuzione del ricavato. In ultimo, il lettore potrà sporgere denuncia all'autorità giudiziaria competente ove dovessero verificarsi episodi quali quello segnalato. Le visite e gli accessi all'immobile oggetto di vendita possono essere effettuate esclusivamente alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione.

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

luoghi. I potenziali acquirenti poi, senza l'ausilio di un tecnico, incontravano difficoltà a discernere le modalità di partecipazio-

ne ad una vendita senza incanto o con incanto, spesso incorrendo nella nullità della domanda presentata.

Infatti, la disciplina della prima prevede la redazione di una vera e propria "offerta" irrevocabile e l'immediata aggiudicazione del

bene in caso di mancanza di altri offerenti pur non presenziando all'udienza di vendita. Il saldo prezzo in tal caso deve essere

versato entro 60 giorni dall'udienza.

La seconda richiede la domanda per la partecipazione all'asta, che si volge con tutt'altre modalità e che si conclude con un'aggiudicazione provvisoria, con possibilità di aumento del quinto entro dieci giorni e slittamento del termine per il saldo prezzo.

"Mentre prima della riforma il custode del bene pignorato era il più delle volte lo stesso debitore che ovviamente in quanto "vittima" della procedura esecutiva non aveva alcun interesse a tutelare i creditori con una corretta e fruttuosa gestione del cespite pignorato, con la nuova normativa il custode si è trasformato in un vero e proprio "manager dell'esecuzione immobiliare" il cui compito specifico non è più quello di custodire l'immobile ma soprattutto quello di accompagnare il bene nella sua collocazione sul mercato dalla fase del pignoramento a quella della vendita - di-

ce l'avv. Anna Maria Tripodi, consigliere dell'Associazione.

Questa trasformazione del ruolo del custode da mero detentore dell'immobile in vera e propria figura professionale è frutto dell'esperienza maturata nella prassi applicativa che ha evidenziato riscontri positivi in tutti i casi in cui era necessario sostituire il debitore nella custodia del bene.

"Tuttavia, nonostante il grande impegno degli operatori del settore, in particolare dei magistrati e del personale di cancelleria - denuncia l'avv. Gianluca Sposato - la carenza di strutture, infrastrutture e di personale rimane l'unico vero problema ancora da risolvere. A Milano, per esempio, è già ben avviato il processo telematico. Compito primario dell'Associazione è anche quello di sensibilizzare chi di dovere, affinché si possa far fronte all'emergenza e tutti siano messi in condizione di lavorare in maniera più agevole".