

L'esame del fascicolo

I compiti del Custode Giudiziario sono elencati nelle disposizioni generali del Tribunale di Roma, consultabili sul sito www.tribunale.roma.it – aste giudiziarie – modulistica. Tra questi vi è quello di estrarre copia del fascicolo, verificarne la completezza ed esaminare la documentazione ipotecaria e catastale, segnalando al precedente (ovvero - in caso di sua desistenza - agli altri creditori intervenuti muniti di titolo) eventuali carenze o imprecisioni, così da poterle regolarizzare entro l'udienza di autorizzazione alla vendita. Detta verifica è indispensabile anche per coadiuvare il l'esperto nella redazione della perizia sui beni oggetto dell'esecuzione e fargli eventualmente acquisire gli atti necessari al completamento della documentazione utile per la corretta prosecuzione della procedura esecutiva. Analogo compito è attribuito al delegato nell'ordinanza di delega..

Il fascicolo dell'esecuzione

A seguito dell'udienza di nomina– che avviene dinanzi al Giudice in assenza delle parti del processo – o dell'emissione dell'ordinanza di delega il professionista (custode e/o delegato) potrà accedere direttamente al fascicolo telematico tramite il PCT.

Normalmente nel fascicolo scannerizzato è contenuta la seguente documentazione:

- 1) Atto di pignoramento (che prima veniva depositato in cancelleria dall'ufficiale giudiziario dopo la notifica del pignoramento e che ora dovrà essere depositato telematicamente dal creditore precedente entro 15 gg. dalla restituzione dell'atto da parte dell'ufficiale giudiziario);
- 2) Titolo esecutivo e precetto (anche se spesso non vengono depositati e che è indispensabile vi siano al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita);
- 3) Istanza di vendita;
- 4) Nota di trascrizione del pignoramento ;
- 5) Documentazione ipocatastale o relazione notarile sostitutiva;
- 6) Avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.
- 7) Verbale di nomina del custode e dell'esperto (Lo stesso è indispensabile perché deve essere inoltrato per racc. a/r alle parti esegutate per l'accesso nell'immobile).
- 8) Interventi e titoli dei creditori intervenuti;
- 9) Eventuali atti di opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi.
- 10) Perizia di stima

A seguito dell'emissione dell'ordinanza di delega il fascicolo conterrà anche i verbali delle precedenti udienze, eventuali precedenti ordinanze di vendita o verbali di aggiudicazione non andati a buon fine; istanze di conversione, atti di rinuncia; ordinanze del G.E. etc...

Non è opportuno effettuare l'accesso prima di aver esaminato il fascicolo perché – al momento del sopralluogo – potrebbero emergere discrasie tra i dati identificativi dell'immobile elencati nel pignoramento o nella documentazione ipocatastale e la situazione reale che si riscontra in loco. E' opportuno verificare periodicamente lo stato della procedura perché potrebbero subentrare situazioni che di norma la cancelleria e le parti non comunicano agli ausiliari (es. interventi, provvedimenti di estinzione, istanze di conversione del pignoramento; sospensione dell'esecuzione, riunione ad altre procedure esecutive etc...).

1) Il pignoramento e la nota di trascrizione.

Art. 555 cpc *Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto (redatto dalla difesa del creditore precedente ed inoltrato all'ufficiale competente) nel quale si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato (art. 2826 c.c.: natura dell'immobile, comune ove è*

ubicato, dati catastali identificativi dello stesso o del terreno su cui è in corso la costruzione) *i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione e gli si fa l'ingiunzione di cui all'art. 492 cpc.*

L'atto di pignoramento deve essere sottoscritto – a pena di nullità- dal difensore munito di idonea procura. Il contenuto dell'atto è l'ingiunzione rivolta dall'Ufficiale Giudizio al debitore perché si astenga dal sottrarre i beni pignorati e i loro frutti alla garanzia del creditore.

L'atto deve anche contenere : l'invito al debitore a dichiarare la propria residenza o **eleggere domicilio** in un comune situato nel circondario del G.E. con l'avvertimento che – in difetto – le comunicazioni e notifiche avverranno presso la cancelleria

Il pignoramento deve anche contenere **l'avvertimento che il debitore**, ai sensi dell'articolo 495, **può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro** pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. Il pignoramento deve contenere **l'avvertimento che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.**

In realtà nelle disposizioni del Tribunale di Roma il Custode è invitato a notificare o comunicare il provvedimento di nomina sempre presso il domicilio reale del debitore, al fine di poter prendere contatto con lo stesso ed effettuare l'accesso . Dopo l'emissione della delega le notifiche potranno essere effettuate in cancelleria ovvero al difensore costituito, preferibilmente a mezzo PEC.

Che cosa è importante verificare dell'atto di pignoramento :

la regolarità della notifica. Capita di frequente che l'atto sia stato notificato al debitore ai sensi dell'art. 140 cpc. e quindi non a mani dello stesso o ad altra persona rinvenuta dall'ufficiale in loco. Al momento dell'accesso o della richiesta di un certificato di residenza o di matrimonio (necessari per le comunicazioni o per verificare l'effettiva titolarità del bene nel caso di comunione tra coniugi di cui si dirà in seguito) si apprende che l'esecutato era deceduto in epoca anteriore alla notificazione. E' chiaro che detta circostanza va immediatamente segnalata al G.E., per i provvedimenti del caso, atteso che la notifica è inesistente.

I beni pignorati

L'atto di pignoramento è una fattispecie complessa che produce i suoi effetti sin dalla notifica , ma si perfeziona con la trascrizione nei RR.II. che rende l'atto opponibile ai terzi.

Il pignoramento può colpire tutti i **diritti reali suscettibili di alienazione** (piena proprietà, nuda proprietà, superficie, usufrutto ed enfiteusi. Non può colpire le servitù, l'uso e l'abitazione) nella loro reale consistenza. Non sarà quindi pignorabile un diritto inferiore a quello di cui è titolare l'esecutato (es. quota di ½ invece che 1/1). Si ritiene invece sanabile il pignoramento c.d. per eccesso (es. piena proprietà invece che nuda proprietà, ma non quello di un diritto reale "minore" es. superficie).

Nel caso di pignoramento di un **diritto di usufrutto** o di un **diritto di nuda proprietà**, prima di procedere in ogni esperimento di vendita è **indispensabile** acquisire un certificato che attesti l'esistenza in vita dell'usufruttuario. Se il soggetto risulta deceduto nel primo caso la procedura

dovrà essere dichiarata estinta; mentre nel caso (pignoramento della nuda proprietà) la vendita **dovrà essere estesa automaticamente all'intera proprietà.**

Se il pignoramento è trascritto sulla nuda proprietà nel decreto di trasferimento dovrà essere trasferita la piena proprietà ed inserita **nel quadro D la circostanza della morte dell'usufruttuario.**

Pertinenze del bene pignorato. Accessione

Il pignoramento di un bene immobile si estende anche alle sue pertinenze e ai suoi accessori. Non sempre questi sono indicati o identificati catastalmente nel pignoramento. Se ne riscontra l'esistenza soprattutto in CTU. Ad esempio nell'atto di pignoramento è indicato un terreno e sullo stesso è stato poi edificato un fabbricato: per **il principio dell'accessione** (art. 934 c.c.) il proprietario del terreno diventa automaticamente proprietario della costruzione edificata sopra lo stesso. Sarà poi compito del CTU accertare se il bene è regolare, se sia possibile condonarlo etc...

Analogo discorso vale per le cd. **pertinenze** (art. 817 c.c) cantina o di una soffitta.

Il pignoramento deve contenere la precisa indicazione del diritto reale, della natura, del comune, degli identificativi catastali. (art. 555 cpc - 2826 c.c.).

Non è detto che l'errata descrizione del bene o l'omissione di alcuni elementi comporti incertezza nell'individuazione del diritto sottoposto ad esecuzione.

Il pignoramento corretto deve contenere i **dati catastali attuali**, al momento del pignoramento. Spesso i creditori indicano i dati presenti all'atto dell'iscrizione ipotecaria.

In tal caso sarà opportuno riscontrare (ipocatastale e CTU) se comunque quei dati consentono di individuare l'immobile e che non vi siano stati atti dispositivi sul bene (es. terreno poi frazionato in sub al catasto fabbricati).

L'errore su un dato catastale (es. indicazione di una particella soppressa) in teoria non incide sull'opponibilità ai terzi perché i RR.II. sono organizzati su base personale, quindi la visura sarà fatta sul nominativo.

Per questo è importante che i dati soggettivi dell'esecutato siano corretti (altrimenti si dovrà chiedere la rettifica della trascrizione del pignoramento).

In ogni caso nella descrizione del bene dovranno essere indicati i dati attuali e nell'eventuale **nota** di trascrizione del decreto di trasferimento (**quadro D**) **si indicheranno le particelle soppresse.**

Nota di trascrizione (rinnovo dopo venti anni)

Il contenuto della nota è descritto nell'art. 2659 c.c.

Proprio perché la trascrizione rende l'atto opponibile ai terzi che sono rimasti estranei all'atto cui si riferisce, è sulla stessa che si basa **l'affidamento del terzo**, che non ha l'onere di accertamenti ulteriori.

Quindi gli elementi che nel pignoramento potevano essere "fumosi", sicuramente li troverete specificati nella nota, perché nella stessa devono essere obbligatoriamente inseriti ai fini della trascrizione.

Spesso capita che nel pignoramento il creditore si limiti a sottoporre ad esecuzione "tutti i beni e i diritti appartenenti al debitore", con i soli dati catastali, senza ulteriori specificazioni.

E' quindi dalla nota che si evincerà se il pignoramento di "tutti i beni e diritti" è trascritto sull'intero, sulla metà, sulla piena proprietà o sulla nuda etc...

Nella nota di trascrizione sarà, quindi, importante verificare :

- che tipo di diritto è identificato (piena proprietà, superficie, usufrutto etc...);
- su quale quota è stato trascritto il pignoramento (soprattutto nel caso di comunione legale);
- se sia descritto il bene con degli estremi catastali che non coincidono con la certificazione ipocatastale o con lo stato dei luoghi (esempio il piano, l'interno o il civico).

L'errore potrebbe essere un mero errore materiale ovvero riconducibile alla modifica avvenuta nel tempo degli estremi catastali e che spesso non risultano aggiornati.

Problema se l'identificazione avviene con dati non aggiornati (es. terreno, poi passato al catasto fabbricati e frazionato, su cui sono trascritti atti dispositivi ante pignoramento).

La CTU dovrebbe ripercorrere la storia catastale del bene ed accertare che lo stesso sia stato correttamente identificato nel pignoramento anche tramite i confini (non sono rilevanti piano e interno).

Altro elemento utile che emerge dalla nota di trascrizione è la certificazione che il conservatore fa in calce circa l'esistenza o meno di altri pignoramenti (art. 561 cpc).

Laddove il delegato riscontrasse dalla nota di trascrizione l'esistenza di precedenti formalità in danno del debitore (circostanza che può evincersi anche dalla documentazione ipocatastale) dovrà immediatamente verificare lo stato della precedente procedura in modo da poter segnalare al Giudice l'opportunità di una riunione dei procedimenti in caso di pendenza, ovvero acquisire il provvedimento di estinzione (spesso per inattività delle parti) che è opportuno depositare agli atti della procedura.

2) L'istanza di vendita

Deve essere depositata entro 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento (termine soggetto a sospensione feriale).

La verifica da effettuare è che il creditore abbia chiesto la vendita di tutti o solo di parte dei beni pignorati. Per quelli di cui non è chiesta la vendita la procedura dovrà essere dichiarata improcedibile.

3) la relazione notarile sostitutiva e la documentazione ipocatastale. Gli avvisi 498 e 599 cpc

Entro 60 gg. dal deposito dell'istanza di vendita (termine sottoposto a sospensione nel periodo feriale) deve essere depositata la documentazione elencata nell'art. 567 cpc. (*estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni antecedenti il ventennio dalla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei RR.II.*).

Il termine può essere prorogato dal G.E. per una sola volta su istanza dei creditori ovvero d'ufficio se ritiene la documentazione incompleta.

Il mancato deposito nei termini comporta l'inefficacia del pignoramento rispetto ai beni per i quali manca la documentazione. Comporta l'estinzione della procedura se non vi sono ulteriori beni pignorati

La relazione notarile si compone mediamente di tre parti:

- le risultanze del catasto nel ventennio ;
- la provenienza nel ventennio;
- le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

La documentazione ipocatastale contiene le visure catastali e le note di trascrizione tutte le modifiche e le trascrizioni e iscrizioni nel ventennio nei rispettivi registri, in ordine cronologico. Le note si susseguono su ogni nominativo nel ventennio con le rispettive iscrizioni e trascrizioni.

La documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) serve ad accertare l'effettiva **titolarità** del bene in capo all'esecutato e la **consistenza del diritto** pignorato, **l'intestazione e l'identificazione catastale**, la **continuità delle trascrizioni** di atti di acquisto nel ventennio, l'esistenza di **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**.

La continuità delle trascrizioni

Si passa quindi all'esame della **titolarità del bene in capo al debitore (o al terzo nei confronti del quale si svolge l'espropriazione (art. 602 cpc - nuovo art. 2929 bis cpc))**.

E' necessario ricostruire la continuità delle trascrizioni dei passaggi del bene nel ventennio anteriore al pignoramento attraverso le trascrizioni a ritroso a favore e contro (oltre il ventennio matura l'usucapione).

Dovrà tenersi conto in caso di bene pervenuto *mortis causa* che non basta la trascrizione della **denuncia di successione** (adempimento tributario in capo al chiamato e che può essere presentata anche da uno solo di essi) ma deve essere trascritto un atto di accettazione espressa o tacita.

Non è sufficiente neanche la trascrizione di un **atto di divisione** (che ha carattere meramente ricongnitivo, il cui titolo si basa sempre sull'atto di provenienza del bene in comunione); del pari non costituisce valido titolo di acquisto la **pubblicazione del testamento** (che può essere richiesta da chiunque vi abbia interesse e con non comporta accettazione).

Il problema è più semplice da risolvere se l'acquisto riguarda uno dei danti causa dell'esecutato perché ha disposto del bene. Ad es. nel caso in cui uno dei danti causa dell'esecutato abbia venduto un bene pervenuto per successione o vi abbia iscritto ipoteca, il contratto di compravendita o di mutuo può essere considerato atto di accettazione tacita del diritto. In tal caso il precedente dovrà estrarre copia autentica dell'atto in questione e trascriverlo a favore del venditore (sanando così il problema della continuità delle trascrizioni).

In difetto (es. l'acquisto riguarda proprio l'esecutato) sarà necessario che il precedente trascriva **un'atto di citazione** volto all'accertamento della qualità di erede e che poi **annoti la sentenza** passata in giudicato, a meno che lo stesso non abbia disposto di altri beni ereditari, per il principio *semel heres semper heres* (non si può accettare parzialmente l'eredità e l'accettazione è irrevocabile), che in tal caso possono essere trascritti come detto sopra.

La trascrizione sana ex tunc la continuità delle trascrizioni grazie all'effetto prenotativo del pignoramento (art. 2650 c.c.). dovrebbe intervenire entro l'udienza ex art. 569 cpc, ma se il problema si pone dopo la delega sarà opportuno far ricorso al GE per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

Problema delle relazioni notarili che attestano che il bene è di proprietà dell'esecutato per averlo ricevuto con atti di acquisto ultraventennali, senza specificare la sequenza dei singoli atti di acquisto. Detta certificazione deve essere integrata. In difetto di dovrà rappresentare la circostanza al GE per i provvedimenti del caso.

Si tollera solo per enti tipo IACP, INPS, per i quali l'accertamento sarebbe impossibile (*ad impossibilia nemo tenetur*), ma che di solito - anche dall'esame del catasto - risultano effettivamente titolari dei beni, si presume con atti validi.

Il regime patrimoniale dell'esecutato.

Se l'esecutato è persona fisica (e l'atto di provenienza non è anteriore al matrimonio ovvero se è costituito da successione o donazione, perché sono acquisti che non cadono in comunione ai sensi dell'art. 179 c.c.), si rende necessario acquisire anche l'atto di provenienza (per vedere la dichiarazione resa al Notaio circa lo stato civile) e **l'estratto di matrimonio** della parte esecutata per verificare se - **alla data dell'acquisto** - il bene è caduto in comunione (indipendentemente da quanto dichiarato nell'atto).

Infatti : nel caso in cui risulti che il debitore (titolare del diritto di proprietà al 100%) abbia acquistato il bene dopo il matrimonio in regime di comunione, l'acquisto ricadrà automaticamente in comproprietà con il coniuge, al quale andrà, pertanto, **notificato** [**Alla luce della recente sentenza della Cassazione (n. 6575/2013)**] **l'atto di pignoramento ed al quale sarà attribuita la metà del lordo ricavato dall'esecuzione**.

[sarà necessario che la certificazione ventennale riguardi anche l'altro coniuge (che ben potrebbe avere nelle more subito altra espropriazione o aver subito iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)]

Nel caso in cui invece risulti esecutato solo un coniuge per una quota pari al 50% del diritto di proprietà (sempreché sia accertato la vigenza della comunione legale) è necessario rimettere gli atti al Giudice atteso che – nell'attuale giurisprudenza della S.C. – il processo esecutivo dovrà essere dichiarato **improcedibile**.

La comunione legale è infatti senza quote, non ammette la partecipazione di estranei.

Se tra l'atto di acquisto e il pignoramento i coniugi hanno modificato il regime patrimoniale, sciogliendo la comunione, rientriamo in un caso di comproprietà ordinaria (divisione).

La modifica del regime patrimoniale deve essere annotata a margine dell'atto di matrimonio, non basta trascrizione nei RR.II. ai fini dell'opponibilità.

Secondo il novellato **art. 191 c.c.** (riforma art. 2 co. 1 L. 55/2015 c.d. divorzio breve) la comunione legale si scioglie per la dichiarazione di assenza o di morte presunta di uno dei coniugi, per l'annullamento, per lo scioglimento o per la cessazione degli effetti civili del matrimonio, per la separazione personale, per la separazione giudiziale dei beni, per mutamento convenzionale del regime patrimoniale, per il fallimento di uno dei coniugi. Nel caso di separazione personale, la comunione tra i coniugi si scioglie nel momento in cui il presidente del tribunale autorizza i coniugi a vivere separati, ovvero alla data di sottoscrizione del processo verbale di separazione consensuale dei coniugi dinanzi al presidente, purché omologato. L'ordinanza con la quale i coniugi sono autorizzati a vivere separati è comunicata all'ufficiale dello stato civile ai fini dell'annotazione dello scioglimento della comunione.

Nell'ultima parte della certificazione notarile sono elencate le **iscrizioni e trascrizioni** che consentono di identificare i soggetti ai quali vanno **notificati gli avvisi 498 e 599 cpc**. Gli avvisi devono essere depositati prima dell'emissione dell'ordinanza di delega e devono essere notificati a tutti i creditori iscritti non intervenuti (ipotecari e sequestratari), anche se la formalità risulti contro un dante causa del nostro debitore, sempreché non sia trascorso un ventennio dall'iscrizione. Le iscrizioni riguardano i diritti di prelazione e le ipoteche . Le trascrizioni concernono gli atti di trasferimento della proprietà, costituzioni di diritti in favore di terzi (usufrutto, uso, etc...) contratti preliminari, pignoramenti o sequestri precedenti e domande giudiziali. Laddove risulti trascritta una

domanda giudiziale è indispensabile accertare lo stato del giudizio e acquisire eventuali certificazioni dalla cancelleria (che potranno essere richieste previa autorizzazione del G.E.)

NB: nell'ordinanza di delega e quindi nell'avviso di vendita sarà opportuno evidenziare le trascrizioni di domande giudiziali, di contratti opponibili alla procedura, di provvedimenti di assegnazione e di vincoli sul bene (es. prelazione dello stato, destinazione del bene etc...).

E' importante verificare anche che le iscrizioni o trascrizioni riguardino tutti o parte degli esecutati anche al fine di poter predisporre il riparto.

Nel caso il delegato si accorgesse che manca qualcuno degli avvisi prescritti dovrà sollecitare il custode a notificare agli stessi la delega e gli avvisi di vendita, in modo da renderli comunque edotti dell'esistenza della procedura espropriativa e metterli in condizioni di intervenire prima dell'udienza di approvazione del piano di riparto.

4) la Perizia di stima

Contenuto della perizia di stima alla luce del novellato art. 173 bis disp. att. Cpc.

Oltre al controllo della documentazione ipocatastale, nella consulenza dovranno essere specificati:

- 1) identificazione bene con confini e dati catastali;
- 2) sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso (e titolo opponibili);
- 4-5) formalità, vincoli, oneri che rimarranno (o non rimarranno) a carico dell'aggiudicatario;
- 6) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, esistenza dichiarazione agibilità, certificato destinazione urbanistica attuale (Per la stima e la vendita dei terreni è indispensabile acquisire il certificato di destinazione urbanistica e dove lo stesso non risulti depositato nel fascicolo dovrà essere acquisito dal CTU e dal delegato all'atto del deposito del decreto di trasferimento ed allegato allo stesso).
- 7) **sanabilità di opere abusive, costi**;
- 8) gravami censo, livello o uso civico;
- 9) **importo annuo spese di gestione, anche straordinarie, spese condominiali arretrate degli ultimi due anni (anche se all'aggiudicatario potranno essere richieste solo quelle dell'anno in corso e quello precedente dall'acquisto)**;
- 10) **stima del compendio pignorato (art. 568 cpc** : Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile e' determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della **superficie** dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le **correzioni** della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia** per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli **oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli** e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali **spese condominiali insolute**.) **161 disp. att. cpc.** Giuramento dell'esperto e dello stimatore. (L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 568 ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli..... Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima)

La perizia è l'unica fonte di informazione per coloro che partecipano alle aste, dalla quale ricavare gli elementi utili alla identificazione esatta del bene in vendita.

E' necessario che il delegato segnali eventuali incongruenze tra quanto attestato nella perizia e le evidenze documentali, di cui i terzi non dispongono.

Se risultano effettive lacune o incertezze sarà opportuno chiedere al GE la riconvocazione dell'esperto per le integrazioni del caso.

Giudizi di divisione

Verificare che sia stata effettuata la trascrizione dell'atto di divisione e che la certificazione notarile riguardi tutti i comproprietari, sui quali devono essere fatte le verifiche suesposte.

5) L'ordinanza di delega

Occorre esaminare la descrizione dei beni oggetto di delega al fine di valutare che la stessa sia idonea ad identificare con esattezza il compendio da trasferire (NB : la descrizione riportata nell'avviso non può essere modificata rispetto alla delega senza provvedimento GE)

Vanno, quindi, esaminati gli atti della procedura a partire dal pignoramento.

Se sono stati delegati solo alcuni dei lotti presenti nel pignoramento, sarà opportuno comunque verificare se gli altri sono stati venduti, se ci sono rinunce o sono oggetto di divisione , al fine della predisposizione del piano di riparto.

La descrizione dei lotti deve contenere : il diritto venduto, la quota, la descrizione bene,gli identificativi catastali, titoli autorizzativi, esistenza di abusi, di trascrizioni o vincoli pregiudizievoli, stato di occupazione. (classe energetica facoltativa). L'unica modifica che può essere inserita nell'avviso di vendita è lo stato di occupazione. Pertanto sarà opportuno farsi relazionare dal custode sull'esito del procedimento di liberazione.

Se all'esito dell'esame degli atti emergessero discrasie rettificabili sarà opportuno fare una relazione al Giudice, chiedendo di essere autorizzati a modificare la descrizione del lotto da vendere, proponendo in allegato la descrizione corretta. Il provvedimento dovrà essere pubblicato insieme alla delega.

6) Gli interventi

Possono intervenire nella procedura tutti i creditori muniti di titolo esecutivo , i sequestratari (o aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri), i titolari di un diritto di credito in denaro risultante da scritture contabili (nel qual caso serve anche l'estratto notarile dai libri contabili). Coloro che non hanno titolo hanno diritto all'accantonamento .

L'intervento si propone con ricorso sottoscritto da un legale con procura *ad litem* e deve indicare il credito, il titolo e la domanda di partecipazione alla distribuzione del ricavato. Tutti i creditori muniti di titolo (anche se intervenuti tardivamente, ossia dopo l'udienza per l'autorizzazione alla vendita) possono dare impulso alla procedura. La tardività rileva in sede di distribuzione solo per i creditori chirografari. I titolari di un diritto di prelazione o ipoteca, infatti, devono essere inseriti nel riparto in ordine di privilegio. I chirografari tardivi, saranno soddisfatti dopo i privilegiati e i chirografari tempestivi.

Ultimo momento utile per intervenire è l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione.