



Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Si partecipa alle vendite giudiziarie dalla poltrona di casa. Tutte le garanzie per gli offerenti

Dalla gestione del bene alla manutenzione, tutti i compiti del custode

Dalle automobili all'argenteria, ora arriva l'asta on line
Al via l'iniziativa del Tribunale di Terni, ispirata al modello e-bay

Le attribuzioni del custode possono suddividersi in due grandi attività: gestione e manutenzione del bene; vendita e distribuzione del ricavato - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - L'attività di custodia è disciplinata dall'art. 560 del codice di procedura civile, che dispone al quinto comma: "il custode provvede all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato, esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità". Le disposizioni generali del Tribunale di Roma prevedono, anzitutto, che il custode effettui nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento segnalando al giudice ogni difficoltà riscontrata".

degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c. e che in caso di mancata collaborazione, il giudice può revocare l'autorizzazione a risiedere all'interno dell'immobile pignorato, disponendone la liberazione. "Sempre in sede di sopralluogo - prosegue l'avvocato Sposato - il professionista verifica lo stato di conservazione del cespite pignorato provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione e verificando la conformità dei dati con quanto riportato in perizia. Nel caso in cui l'immobile sia occupato da un terzo il custode deve verificare l'esistenza di un titolo per l'occupazione dell'immobile e la regolarità dello stesso, accertando se tale titolo sia opponibile alla procedura o meno, verificando la data di registrazione del contratto e la congruità del canone di locazione pattuito". E' inoltre opportuno precisare che i titoli sono opponibili se sono stati trascritti in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nel caso di locazione, invece, ordina al conduttore di interrompere i pagamenti dei canoni in favore del debitore proprietario e provvedere al versamento dei canoni a lui stesso che provvederà a versarli su un conto corrente intestato alla procedura.

Il pc, si sa, è una finestra sul mondo e gli internauti da anni esplorano le sterminate praterie contenute nella Rete, ma chi l'avrebbe detto che ora si può anche partecipare all'asta organizzata da un Tribunale stando seduti a casa propria? Automobili, nuove e seminuove, quadri, tappeti, argenteria, elettrodomestici, taglia erba, mobili, tv o altri oggetti di valore provenienti da fallimenti o sequestri, andranno all'asta on-line secondo il modello e-bay. Di chi è l'iniziativa? Del Tribunale di Terni e parte a gennaio. La novità è di grande rilievo. Rivoluziona il sistema delle vendite giudiziarie e per ora riguarda i beni mobili, ma non è escluso che in futuro possa essere estesa anche agli immobili. Chi può partecipare all'asta telematica? E in che modo? "Non ci sono limiti, chiunque può concorrere, poiché l'asta è aperta a una platea senza confini. Chiunque può partecipare all'acquisto di un bene che gli interessi. I possibili concorrenti possono risiedere in qualunque località, non è necessario che appartengano alla giurisdizione di Terni", spiega il presidente del Tribunale Girolamo Lanzellotto. La platea dei possibili concorrenti, dunque, non ha confini. Per prendere visione dei beni messi in vendita e per partecipare basta collegarsi ad alcuni siti indicati dal Tribunale, in particolare ai siti informativi www.tribunale.terni.it; www.asteannunci.it; www.astagiudiziaria.com, su cui sarà inserito un ap-

posito link, il www.vemi.it, che è specificamente deputato alla gestione delle operazioni di vendita on line. "Chi è interessato a partecipare e formulare l'offerta di acquisto deve registrarsi - afferma Carmelo Barbieri, giudice delle esecuzioni al Tribunale di Terni - utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito e deve versare una cauzione tramite carta di credito o tramite bonifico bancario, dell'importo pari al 20% del prezzo offerto. L'offerta, ovviamente, perde efficacia quando è superata da una successiva per un prezzo maggiore". E chi ha già versato la cauzione? "Può chiedere lo svincolo immediato della cauzione - spiega ancora il giudice Barbieri - oppure mantenerla per una eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara". Per quanto tempo resta aperta la gara? "Si procede alla vendita del bene - spiega Paola Vella, giudice delegato alla sezione fallimentare - previo incasso dell'intero prezzo, a favore di chi, alla scadenza del quindicesimo giorno, risulta avere effettuato l'offerta maggiore". Dopo l'esperienza pilota del Tribunale di Milano, Terni è il secondo Tribunale d'Italia ad avviare un sistema di vendita all'asta che sfrutta le nuove tecnologie, rendendo sempre più trasparenti le procedure, allargando allo stesso tempo le possibilità di partecipazione. I benefici concreti e riguardano tutti gli attori del processo esecutivo: i debitori non si vedono svalutare i beni in

vendita, i creditori hanno ricavi migliori e il Tribunale riesce a garantire tempi più rapidi e certi. Quali garanzie si possono avere sullo stato e la qualità dei beni che ven-

gono messi all'asta mediante la gara telematica? Il Tribunale di Terni ha stabilito che i beni mobili, una volta completato l'iter giudiziario che precede la vendita, vengano corredati di

perizia, in modo che ciascuno abbia una "scheda" dettagliata in cui siano descritte le caratteristiche utili a valutarne le condizioni e il valore.

(1 - continua)

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Mi sono aggiudicata un appartamento in asta dal notaio e dopo aver ritirato il decreto mi sono accorta che il notaio si è dimenticato di inserire la cantina che fa parte da sempre dell'appartamento e che al momento è occupata da un altro condomino che si oppone alla consegna dicendo che la cantina non è stata venduta. Di chi è al momento la proprietà della cantina? Al momento della registrazione del decreto ho richiesto la prima casa perché dovevo andare ad abitare in quella casa ma dopo per motivi personali ho deciso di affittarla. Corro il rischio di pagare la tassa piena?

l'ipotesi dell'estensione. (Tribunale di Roma, Giudice Vigorito, sentenza n.10876/2006 Guida al Diritto n.9/07)

Per quanto concerne il secondo quesito, si segnala che la circostanza che l'immobile venga, successivamente all'acquisto in asta, locato a terzi, non dovrebbe comportare automaticamente la decadenza dalle agevolazioni fiscali prevista per la prima casa.

Quanto sopra si può desumere dal combinato disposto dell'art.1, n. 2 bis della Tariffa del DPR 131/86 e successive modifiche e dalla circolare dell'Agenzia dell'Entrate del 12 agosto 2005 n.38.

Condizione necessaria per la permanenza del trattamento fiscale di favore è che il proprietario mantenga la residenza nel comune dove è sito l'immobile e, quindi, non necessariamente nel medesimo immobile acquistato. In alternativa si prevede che l'immobile acquistato faccia parte del comune dove il proprietario svolge la propria attività lavorativa.

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