

Due protagonisti delle vendite giudiziarie

Aste: il ruolo del giudice delegato e del curatore

In seguito alla riforma del 2006 il primo conserva sempre un potere di intervento potendo provvedere direttamente in caso di inerzia o di impossibilità di funzionamento del comitato dei creditori o comunque nelle ipotesi di urgenza.

Continua l'elenco dei termini "tecnici" (e loro relativo significato) nei quali ci si può imbattere consultando avvisi di aste giudiziarie come quelli che la "Gazzetta" pubblica ogni giovedì e presenti nel suo sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it o consultando una perizia di stima. Molte delle voci vengono usate anche nelle "normali" compravendite immobiliari.

AUTORIZZAZIONE DEL CURATORE - A riprendere le cose sottoposte a pegno o a privilegio, previo pagamento del creditore o ad eseguire la vendita secondo le modalità stabilite nel secondo comma dell'art. 53 l.fall. (come modificato dal correttivo del 2007). Il Giudice delegato, inoltre, autorizza (per iscritto) il curatore a stare in giudizio come attore o come convenuto.

Tuttavia, il curatore può stare in giudizio senza l'autorizzazione scritta del Giudice delegato quando si tratti di: materia di contestazioni e di tardive dichiarazioni di crediti e di diritti di terzi sui beni acquisiti al fallimento; ogni altro caso in cui non occorra il ministero di difensore.

In seguito alla riforma del 2006 il Giudice delegato conserva un potere di intervento pur sempre forte, potendo provvedere direttamente in caso di inerzia o di impossibilità di funzionamento del comitato dei creditori o comunque nelle ipotesi di urgenza.

Con il decreto legislativo n.169/07 il Giudice delegato ha visto aumentare i casi in cui può esercitare le funzioni del comitato dei creditori e cioè: nell'ipotesi di impossibilità di costituzione del comitato per insufficienza di numero; per indisponibilità dei creditori. Tale modifica si giustifica con l'intento di rimuovere alcuni dei maggiori ostacoli che impediscono il funzionamento del comitato stesso, il cui ruolo è stato fortemente potenziato grazie alla novella del 2006.

Il decreto legislativo n.169/07 conferisce al Giudice delegato il potere di sostituire i componenti del comitato dei creditori nei cui confronti ha autorizzato il curatore ad esercitare l'azione di respon-

sabilità. Al Giudice delegato è attribuito il potere di concedere un sussidio al fallito a titolo di alimenti (per lui e per la sua famiglia) sentiti il curatore ed il comitato dei creditori.

IPOTECA - È un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata. La pubblicità ipotecaria si attua con l'iscrizione dell'ipoteca sul bene dato in garanzia e si esegue presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile.

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) - Gli Istituti Vendite Giudiziarie sono regolati dal Decreto Ministeriale n.109 dell'11 febbraio 1997 e nascono ufficialmente nel 1940 con la nascita del vecchio codice di procedura civile. Si tratta di soggetti privati autorizzati all'esercizio dell'attività e assumono nell'esercizio delle loro funzioni, gli obblighi e le responsabilità degli incaricati di un pubblico servizio in quanto ausiliari del Giudice.

Per concessione ministeriale assumono incarichi di vendita, di custodia e amministrazione di beni mobili e immobili in base all'art. 71 della legge che disciplina il proce-

dimento coattivo esattoriale.

LABORATORIO - Locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.

LIBERO AL ROGITO - Vuol dire che l'appartamento verrà liberato dagli attuali occupanti solo alla conclusione del contratto di compravendita.

Questo può significare due cose: che gli occupanti sono i proprietari, che sperano di potersi trasferire in una nuova casa entro quella data, oppure che l'immobile è affittato e

lo sfratto dovrebbe avvenire prima del rogito.

MAGAZZINO - Struttura isolata a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

MANUTENZIONE ORDINARIA - Consiste nel riparare e rinforzare senza alcuna formalità amministrativa parte della stessa struttura, delle murature e della copertura di un edificio mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Vengono considerati lavori di manutenzione ordinaria dei fabbricati il ripristino della facciata, la riparazione e sostituzione degli infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia dell'infisso, il rifacimento del tetto, l'installazione di grate, interventi di manutenzione del verde.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Per realizzare interventi di manutenzione straordinaria occorre presentare un progetto edilizio, unito a una domanda di autorizzazione edilizia o a una denuncia di inizio attività. L'autorizzazione edilizia può essere ottenuta anche implicitamente, con il cosiddetto silenzio-assenso, entro 90 giorni dalla presentazione della domanda.

Comprende gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti della struttura, anche portanti, delle costruzioni: per esempio i muri di sostegno, le architravi e le solette. Nella manutenzione straordinaria rientrano anche le opere per la realizzazione di servizi igienici e di servizi tecnologici, le opere di modificazione dell'assetto distributivo, gli interventi sulle facciate dei fabbricati, la portineria (ossia tutte le aree al servizio di un edificio), la creazione di cortili, giardini, verde pensile verticale.

È considerata manutenzione straordinaria la trasformazione di singole unità immobiliari e viceversa.

MICROZONA CATASTALE - Realtà amministrativa, porzione del territorio comunale ovvero di zona censuaria che mostra omogeneità nei caratteri urbanistici, storico-

ambientali, socio-economici, di posizione nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane e rappresenta un ambito territoriale di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori. I singoli comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio le microzone in accordo con l'Agenzia del Territorio.

NEGOZIO - Unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, all'attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici può essere arredata da pertinenze accessorie.

A. A.

