

## ASTE E MERCATO IMMOBILIARE

Come avviene una vendita forzata e quali sono i compiti del professionista delegato o della società incaricata

# Aste giudiziarie: definizione, iter e ruolo del curatore

L'approfondimento sulle aste e sui meccanismi di vendita di un immobile pignorato è ormai diventato un appuntamento consueto del *QdS*, utile a capire il funzionamento di un sistema articolato. Nell'ultimo semestre abbiamo dedicato quattro pubblicazioni all'argomento e ci sembra arrivato il momento di fare una sintesi delle cose fin qui dette.

## COSA SONO LE ASTE GIUDIZIARIE

Con la prima pubblicazione abbiamo chiarito quali siano i tempi, le regole e le modalità di svolgimento di una vendita all'asta. Quest'ultima viene definita "giudiziarie" quando la vendita del bene, mobile o immobile, è forzata. La legge, infatti, prevede che se un privato o una società sono gravati da debiti insoluti, i loro beni possono essere pignorati e diventare oggetto di vendita forzata. Tale vendita, poi, può avvenire senza incanto o con incanto. Quest'ultima modalità prevede una vera e propria gara tra gli offerenti e viene adottata solo nel momento in cui la vendita senza incanto non va a buon fine. Centrale è il ruolo del professionista delegato, che stabilisce le modalità con cui effettuare la vendita, il prezzo base dell'incanto, il giorno e l'ora dell'asta, la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte, l'ammontare della cauzione, le modalità e il termine entro cui il prezzo deve essere depositato in busta chiusa. Andata l'asta a buon fine, l'aggiudicatario del bene dovrà versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, pena la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate come acconto.

## L'ITER PROCEDURALE CHE GLI OFFERENTI DEVONO SEGUIRE

Con la seconda pubblicazione abbiamo approfondito l'iter procedurale che un offerente deve seguire per partecipare a un'asta giudiziaria. L'art. 141 c.c. stabilisce chi sono i soggetti che possono partecipare a un'asta, ovvero tutti coloro che, rispetto a quel bene messo in vendita, non sono né curatori, né amministratori, né mandatari. È importante, poi, che chi partecipa a un'asta legga attentamente l'ordinanza di vendita, dove sono riportate tutte le informazioni relative all'immobile e alla procedura di vendita. Nessuno vorrebbe acquistare un bene senza prima averlo visto. Il potenziale acquirente, infatti, ha il diritto di visitare l'immobile a mezzo di un custode nominato dal Tribunale. Rispettati i tempi e le modalità della vendita all'asta, si procede alla valutazione delle offerte che sono state presentate. Nel caso di vendita senza incanto, l'aggiudicazione avviene se l'offerta risulta superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto. Vince chi ha indicato l'offerta più alta. Se non si raggiunge il valore minimo previsto, il professionista delegato dispone la vendita con incanto. In tal caso, il momento dell'aggiudicazione si "sdoppia". Tra l'aggiudicazione provvisoria e quella definitiva, infatti, vi sono almeno dieci giorni di

tempo, durante i quali i potenziali acquirenti possono rilanciare con ulteriori offerte. Verificata la regolarità di queste ulteriori offerte, il giudice indice la gara. Una volta aggiudicato il bene, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto di trasferimento del bene espropriato all'aggiudicatario. Tale decreto vale come rogito fatto dal notaio e comporta la cancellazione di tutti i gravami del bene, quali ipoteche e pignoramenti.

## IL RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI NELLE VENDITE FORZATE

Con la riforma della legge fallimentare, introdotta dal d.lgs 9 gennaio 2005 n. 5, la figura del curatore ha assunto un ruolo fondamentale nelle procedure di vendita all'asta. È infatti molto importante scegliere dei professionisti che, per la propria preparazione, possano assumere, nella gestione dei beni facenti parte del patrimonio fallito, le funzioni di veri e propri manager. In quest'ottica, il legislatore della riforma ha previsto la possibilità per il Tribunale di scegliere, per ricoprire l'ufficio di curatore, anche degli studi professionali associati o delle società tra professionisti. Nello specifico, nell'art. 28 del succitato decreto legislativo si legge che possono essere chiamati a svolgere le funzioni di curatore avvocati, **dottori commercialisti**, ragionieri e ragionieri **commercialisti**, ma anche studi professionali associati o società tra professionisti, sempre che i soci delle stesse abbiano i requisiti professionali previsti dalla legge. In tal caso, all'atto dell'accettazione dell'incarico, deve essere designata la persona fisica responsabile della procedura.

## I COMPITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO DOPO LA VENDITA ALL'ASTA

Quella della vendita è solo la prima fase di un iter che non si arresta con l'aggiudicazione del bene. Una volta che l'asta sia andata a buon fine e che il bene sia stato assegnato a un aggiudicatario, si innescano altri adempimenti in cui centrale è il ruolo del professionista delegato. Quest'ultimo, una volta che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo dovrà svolgere delle "indagini". Dovrà, in altre parole, informarsi sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario, accertarsi che sia coniugato o meno, verificare la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali. Il professionista delegato passerà poi a stendere la bozza del decreto di trasferimento, da sottoporre alla firma del giudice. Nel redigere tale bozza, il professionista delegato dovrà aggiornare la "storia" dell'immobile dal pignoramento alla vendita e verificare la presenza di eventuali "pendenze" da mettere per iscritto nella bozza. Ottenuta la firma del giudice, la bozza del decreto diventa decreto. Quest'ultimo viene poi trascritto, sempre per mezzo del professionista delegato, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, e con tale atto avviene l'effettiva voltura del bene a favore dell'aggiudicatario.

**Oriana Sipala**

© RIPRODUZIONE RISERVATA