

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

AREA CALABRIA

Mediatag Spa
tel. 0961.996802
attendere e comporre il 4
fax 0961.903.421
info@aste.eugenius.it

Aste

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

AREA CALABRIA

Mediatag Spa
tel. 0961.996802
attendere e comporre il 4
fax 0961.903.421
info@aste.eugenius.it

Edizione Calabria

INFOAPPALTI

Anno IX Nr. 98 Marzo 2011

IL PROBLEMA - Si aggiudica l'immobile, ma c'è un'amara sorpresa: gli inquilini non se ne vanno

Casa all'asta, ma è occupata. Come evitare?

Oltre alle indicazioni di carattere procedurale, è sempre consigliabile usare le dovute accortezze

Non sempre dopo l'aggiudicazione di un immobile all'asta il rapporto con il Tribunale può dirsi concluso. Ci sono, infatti, dei casi in cui alcuni imprevisti possono allungare i tempi di acquisizione della nuova casa. A volte anche di qualche anno. Come accaduto alla signora S.C., che nel 2009 ha vinto un'asta presso il Tribunale di Treviso, ma che ad oggi sta ancora "lottando" per fare sfrattare i vecchi inquilini, la cui permanenza nella casa che era stata loro pignorata sta impedendo di fatto il trasferimento dell'immobile. «Una situazione che ha del surreale - ci ha rivelato la nuova proprietaria -. Se potessi tornare indietro ci penserei due volte prima di fare la mia offerta per l'acquisto». E a fare il passo indietro la signora S.C. ci ha pensato seriamente, dopo aver compreso la situazione. Ma il danno economico sarebbe stato notevole. Perché, come le ha riferito il giudice, se avesse ritirato la sua offerta dopo l'aggiudicazione, non solo avrebbe perso la caparra versata, ma avrebbe dovuto anche pagare la differenza di prezzo tra il suo acquisto e quello dell'asta successiva. Per cui ha deciso di andare avanti, forte del sostegno delle norme in materia. Ma tra il dire e il fare, come sta dolorosamente scoprendo la signora S.C., c'è di mezzo un mare di eccezioni, prassi e "trucchetti".

La storia inizia, come molte storie, con un avviso d'asta molto invitante, che riferiva di una vendita senza incanto di un lotto unico, in una zona residenziale alle porte di Treviso. Un villino, con corte esclusiva di 793 metri quadrati dotata di una piccola piscina, composto da due camere matrimoniali, di cui una con bagno, camera, ingresso, due bagni, vano ascensore, soggiorno pranzo e cucina al piano terra; taverna, locale pluriuso, lavanderia, cantina e due ripostigli all'interrato. Il tutto a una base



d'asta molto conveniente. Un prezzo decisamente allettante, frutto di ripetuti abbassamenti dovuti a due precedenti aste andate deserte. La signora si è aggiudicata l'immobile al prezzo minimo consentito, ma il suo buon affare si è notevolmente ridimensionato negli ultimi due anni a causa delle

conseguenze di quel "piccolo" dettaglio che nell'avviso d'asta era soltanto accennato: «Sull'avviso - continua la proprietaria - avevo letto che la casa era occupata dall'esecutata, ma non sapevo che questa signora vi viveva con il marito cardiopatico e due figli, di cui uno disabile. L'ascensore, di cui si leggeva, era in realtà un montacarichi e uno dei bagni era attrezzato per il ragazzo disabile. Tutte notizie di cui non potevo essere a conoscenza». Dopo l'aggiudicazione, la nuova proprietaria sarebbe stata ripetutamente avvicinata dalla precedente intestataria dell'immobile, che le avrebbe

più volte chiesto di rinunciare alla casa. Una richiesta ben nota agli esperti del settore, soprattutto avvocati specializzati in diritto fallimentare, come vedremo, che spesso si trovano davanti agli occhi contenziosi di tal fatta. Richiesta, tuttavia, a cui i nuovi proprietari non avrebbero dato seguito. Nel dicembre del 2009 è arrivato anche il decreto di trasferimento del giudice, grazie al quale si è potuto cominciare a procedere con lo sfratto.

A nulla è servita l'offerta di una buonuscita da parte dei nuovi proprietari per convincere la famiglia a lasciare la casa. Ma soprattutto non è servito a nulla l'interessamento del Comune di Treviso, che ha assegnato agli sfrattati anche un nuovo appartamento dove potersi trasferire. Niente da fare. Dopo ben sei tentativi di sgombero, l'ultimo dei quali (ai primi di marzo 2011) supportato anche dalle forze dell'ordine, dai pompieri, dalle ambulanze e dalle guardie forestali, la situazione non è cambiata. "Non assolutamente intrasferibile", questo lo

continua a pagina 2

LA SOLUZIONE



La dottoressa Nunzia Esposito

Prima di presentare l'offerta conviene approfondire la perizia rivolgendosi al Custode o al Curatore fallimentare

«Un acquisto informato è sempre il più sicuro»

Avvocato, le risulta che questa situazione sia abbastanza frequente quando si acquista casa all'asta?

«La situazione che viene descritta rientra nella casistica complessa e frequente in cui l'occupante si rifiuta di liberare l'immobile compravenduto. Ne deriva sicuramente un danno patrimoniale per colui

I consigli della Dr.ssa Nunzia Esposito esperta conoscitrice della materia, specializzata in procedure concorsuali

che ha investito nell'acquisto».

Come può fare il cittadino a prevenire questo genere di imprevisti?

«Prima di tutto occorre preci-

sare che l'acquisto di una casa all'asta, sia essa in sede esecutiva immobiliare, sia in sede esecutiva fallimentare,

continua a pagina 2

REALIZZA IL TUO SOGNO!

COMI

VENDITA E ASSISTENZA PISCINE

tel. 096161972
cell. 3394055503 - 3333388792

visita il ns. Show Room
in Via C.da Principe
Squillace Lido (CZ)

Concessionario
piscine®
castiglione

- Vendita prodotti chimici per piscine
- Assistenza e manutenzione

Per la tua piscina affidati ai professionisti dell'acqua, con 50 anni di attività! Consulenza gratuita

dalla prima: IL PROBLEMA/CASA ALL'ASTA, MA E' OCCUPATA. COME EVITARE?

segue dalla Prima

stato relativo al capofamiglia, come è scritto nella relazione elaborata dall'ausiliario dell'ufficiale giudiziario e dal vicequestore dopo l'ultimo tentativo di sgombero. Un verdetto che, in sostanza, lascia le cose come stanno. Ma come stanno effettivamente le cose? La nuova proprietaria, dal momento che risulta proprietaria della casa, ma che non vi risiede per ovvi motivi, ci rivela che sta pagando l'Ici da due anni,

sebbene l'immobile figuri come "prima casa"; per non parlare dei tentativi di sgombero che, ci confessa: «fino ad ora, tra spese legali ed altre uscite, mi sono costati complessivamente diverse migliaia di euro, e non escludo che comporteranno altri sforzi economici». Nonostante le rassicurazioni di alcuni tecnici, ottimisti sul buon esito della vicenda, probabilmente entro il prossimo tentativo di sgombero in programma ai primi di aprile, la signora S.C. non nasconde la sua delusione nell'aver

constatato l'impotenza, anche dopo il coinvolgimento delle istituzioni di riferimento come la Questura e la Prefettura, di fronte a una situazione "limite" che riguarda lo spostamento di soggetti "deboli" per motivi di salute. Al di là di tali considerazioni, resta il fatto che la mancata conoscenza di alcune caratteristiche dell'immobile acquistato all'asta sta complicando e dilungando il passaggio della casa dal vecchio al nuovo proprietario. In questo caso specifico sembrerebbe che l'interesse della banca a

monetizzare un patrimonio non abbia trovato un punto di incontro con quello del cittadino. Ma come si fa ad evitare questi inconvenienti? L'equilibrio è molto delicato perché si muove sul campo di interessi squisitamente economici, giuridici ma anche di sentimenti e risentimenti profondamente umani, di fronte ai quali spesso una legge può non essere sufficiente a dare soddisfazione.

Redazione AstelInfoappalti

dalla prima: LA SOLUZIONE/«UN ACQUISTO INFORMATO E' SEMPRE IL PIU' SICURO»

segue dalla Prima

risulta ormai un'operazione commerciale molto semplice. I siti internet ufficiali di riferimento forniscono tutte le informazioni dettagliate relative alla tipologia di immobile che si vuole acquistare. I parametri di ricerca sono molto semplici e accessibili a tutti. Quello che più conta è che i siti di questo genere rendono pubbliche tutte le informazioni ufficiali che interessano per un acquisto consapevole. Per ogni scheda di immobile è allegata la documentazione utile, quale la consulenza tecnica d'ufficio, le planimetrie, le foto, l'ordinanza di vendita, l'indirizzo, luogo e data dell'asta, prezzo di partenza, se l'immobile è libero o occupato e le condizioni dello stesso. Reputo importantissimo leggere attentamente la perizia, che è stata elaborata dal consulente tecnico di ufficio, che è un esperto incaricato dal Tribunale. Tale perizia è molto accurata e descrive l'immobile nel suo complesso: la zona di ubicazione, lo stato di conservazione dell'edificio, lo stato di impianti e rifiniture, la luminosità ed esposizione dei locali. Quindi in assenza di tali dettagliate descrizioni, specie delle foto, vi è un valido elemento per presupporre che l'immobile che si vuole comprare non è visionabile, visto che il perito non vi ha potuto accedere. In casi simili si corrono dunque elevati rischi, poiché l'immobile può risultare gravemente danneggiato oppure occupato da anziani malati o da persone con problemi del genere di quelli descritti».

Qual è allora il consiglio?

«Il consiglio che mi sento di dare è quello di cercare di ottenere più informazioni possibili contattando il Custode, oppure il Curatore Fallimentare o recarsi sul posto direttamente di persona, ancora più se le perizie sono datate e dunque con ogni probabilità, non più corrispondenti alla situazione reale».

Una volta che si sia verificato questo problema, quali sono le vie per uscirne?

In che modo il diritto o la prassi vengono incontro agli interessi del proprietario?

«Con il Decreto di Trasferimento, che corrisponde al rogito notarile, il giudice dell'esecuzione o fallimentare trasferisce il possesso dell'immobile acquistato e ordina al debitore o a eventuali occupanti senza titolo, di lasciare l'immobile. Tale Decreto costituisce quindi di per sé titolo esecutivo e consente di agire per l'immediato rilascio dell'immobile. Il decreto non può essere contestato, ma se non viene rispettato (come accade purtroppo spesso), l'ordinamento giuridico ha predisposto degli strumenti ad hoc e come proprietari è necessario rivolgersi ad un legale che procederà, prima alla intimazione del rilascio entro una certa data e se il rilascio non avviene, procederà alla necessaria e immediata liberazione tramite ufficiale giudiziario e la forza pubblica (ex. artt. 605 e ss. c.p.c.). In ogni caso è prudente predisporre un verbale di rilascio, con l'indicazione dei beni che momentaneamente restano custoditi dall'aggiudicatario. Nel caso in cui l'immobile abbia un custode nominato dal Tribunale, sarà sufficiente contattare lo stesso per la consegna delle chiavi e dell'immobile, salvo che il debitore esecutato non sia stato autorizzato dal giudice a occupare il bene. In quest'ultimo caso sarà necessario ottenere il consenso pacifico. Con la riforma della legge in materia di esecuzioni, qualora l'occupante non dovesse mostrarsi collaborativo, sarà il custode a provvedere al rilascio forzoso e alla eventuale liberazione dell'immobile».

È possibile contestare la validità dell'asta e chiederne l'annullamento dopo l'aggiudicazione per via di una perizia che omette particolari quali le condizioni sociali degli occupanti?

«In primo luogo con riferimento alla posizione dell'aggiudicatario rileva l'art. 2922 c.c. che sancisce l'inapplicabilità per le vendite forzate della garanzia per vizi della cosa, analogamente non opera la rescissione per lesione. Ciò perché lo scopo della legge è

quello di conferire alla vendita la massima stabilità in conseguenza della sua natura pubblicistica. Infatti la vendita forzata - nella quale rientra ogni tipo di vendita fallimentare mobiliare e immobiliare - non può equipararsi alla vendita volontaria, poiché rappresenta un trasferimento coattivo in virtù di un provvedimento giurisdizionale. La Giurisprudenza ha affermato tuttavia che è possibile individuare e configurare la responsabilità dell'espropriante nel caso di mancanza di qualità del bene posto all'incanto, allorché la carenza abbia inciso in maniera determinante nella formazione del consenso dell'aggiudicatario, risolvendosi detta mancanza in un vizio della volontà necessaria per la validità del negozio, elemento questo idoneo pertanto a determinare l'annullamento della vendita. Le omissioni di tipo informativo che sono dunque rilevanti a tal fine sono state individuate dalla Corte di Cassazione che identifica come fonte di responsabilità "la diversità che mina l'affidamento dell'aggiudicatario". Tali sono le omissioni informative quali la situazione interna dell'appartamento, dell'esistenza e soprattutto della portata di diritti di terzi sul bene, delle obbligazioni propter rem, dell'assenza di cessione di cubatura etc., che quindi comporteranno non solo l'annullabilità della vendita ma anche il risarcimento del danno in favore dell'aggiudicatario, che diversamente, si sarebbe determinato o meno a partecipare all'asta e ad un prezzo diverso. Nel caso esaminato, non ritengo che le condizioni sociali degli occupanti siano o possano essere rilevanti, atteso che la condizione di disabile non è ostativa al rilascio immediato dell'immobile acquistato all'asta; tanto più che gli occupanti hanno ottenuto un altro appartamento popolare in assegnazione».

Sono previsti degli istituti di garanzia per l'acquirente?

«Con il nuovo art. 585 del c.p.c. il legislatore ha riconosciuto la possibilità del pagamento del prezzo mediante finanziamento bancario garantito da ipoteca sullo stesso

immobile oggetto della vendita. È stata una delle novità più significative che la prassi giudiziaria ha in questi anni elaborato per allargare la platea dei partecipanti alle aste. La norma, a tutela degli istituti di credito, prevede che nel decreto di trasferimento deve essere indicata questa modalità di pagamento del prezzo e che, in tal caso, il conservatore dei registri immobiliari non può trascrivere il decreto fintantoché non è presentata la nota di iscrizione dell'ipoteca. Ulteriore garanzia per l'acquirente è costituita dalla previsione dell'ordine contenuto nel decreto di trasferimento di cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento in base al quale si è venduto. Anche quest'ultima previsione va inquadrata nella prospettiva di agevolare l'acquirente, visto che le ipoteche successive al pignoramento, anche se inefficaci, sono di ostacolo all'ulteriore circolazione del bene o anche al semplice compimento di operazioni di mutuo fondiario».

Redazione AstelInfoappalti

LA SCHEDA:

Avv. NUNZIA ESPOSITO

Nata a Napoli il 15 marzo 1964. Laureata in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II" nel 1994, dal settembre 1998 è iscritta al Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma ed è esperta del settore civile, commerciale, concorsuale e societario. È iscritta all'albo dei Curatori fallimentari tenuto dal Tribunale ordinario di Roma ed esercita la funzione di Curatore in circa 30 procedure concorsuali. È vicepresidente dell'Associazione donne giuriste Italia (sezione romana), che ha quale oggetto e scopo quello di promuovere la partecipazione paritaria della donna nella vita sociale, politica e lavorativa. È docente in materia societaria e fallimentare.

ASTE INFOAPPALTI

Direttore responsabile:
Guido Talarico

Direzione, redazione e amministrazione:
via Archimede 205 - 00197 Roma
tel. 06.8080099 - 06.99700377
fax: 06.99700312

SEDE: Roma - via Archimede 205
redazioneaste@guidotalaricoeditore.it
www.aste.eugenius.it
Registrazione tribunale di Roma
N. 386/2008 del 20/11/2008

AstelInfoappalti è edito da
Guido Talarico Editore Spa
(Presidente Guido Talarico,
A.D. Carlo Taurelli Salimbeni,
cons. Sophie Cnapelynk).

Impresa iscritta al ROC n° 15822
Responsabile tratt. dati Guido Talarico

È vietata la riproduzione, anche parziale
dei testi e delle informazioni pubblicate.
Tutti i diritti sono riservati

Il materiale inviato non verrà restituito.

**BUSINESS
UNIT
CALABRIA**

Mediatag Spa: Località Serramonda di Marcellinara - 88040 Marcellinara - Catanzaro
tel. 0961.996.802 attendere e comporre il 4 - fax 0961.903.421 - (+39) 0961.903784
Posta elettronica: info@aste.eugenius.it

CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ

Il Sole 24 Ore Spa System
Direzione generale: Gianni Vallardi
Direzione amministrativa:
via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano
tel. 02.30223594 - 02.30223126
e-mail: legalsystem@ilssole24ore.com

AGENTE BUSINESS UNIT CALABRIA

Mediatag Spa: Serramonda di Marcellinara
88040 Marcellinara (Cz)
tel. 0961.996.802 attendere e comporre il 4
fax: 0961.903.421 - 0961.903784
info@aste.eugenius.it
Azienda Certificata ANCCP SINCERT
Nr. SQU1298AQ720 - Sett. EA 35 del 08-11-2003

CENTRI STAMPA

Edizione Lazio:
Tipografia Poligraf
via della Mola Saracena snc
Fiano Romano (Roma)

Edizione Calabria:
Tipografia Stiem
viale dell'Industria, n° 5
Fisciano (Salerno)



Questa testata
è associata
all'Unione Stampa
Periodica Italiana

AstelInfoappalti: da un'idea di Giuseppe Gangale

Gli annunci integrali con eventuali perizie sono consultabili sul sito www.asteinfoappalti.it