

I chiarimenti sui trasferimenti di abitazioni in uno studio del Consiglio nazionale del notariato

Meno oneri per comprare all'asta

Acquirenti esonerati dai nuovi obblighi di verifica catastale

Pagina a cura
DI ALESSANDRO CASSANO
E GIANFRANCO DI RAGO

I nuovi adempimenti in materia di documentazione catastale per il trasferimento di immobili non riguardano le procedure di vendita forzata. Comprare casa all'asta è oggi quindi ancora più conveniente perché l'acquirente è esonerato dai nuovi obblighi recentemente introdotti dal dl n. 78/2010 in materia di verifiche catastali da effettuare in sede di rogito. Sono queste le conclusioni alle quali è pervenuto lo studio n. 1-2011/E redatto dal Consiglio nazionale del notariato in tema di applicazione delle menzionate novità normative in materia di esecuzione forzata immobiliare, che ha chiarito come anche da questo punto di vista non siano possibili equiparazioni tra gli atti notarili di compravendita e i decreti di trasferimento della proprietà di immobili pronunciati dal tribunale in esito alle procedure esecutive di cui agli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile.

I nuovi adempimenti in materia di documentazione catastale. Il dl n. 78/2010, successivamente convertito con modificazioni dalla legge n. 122/2010, ha previsto l'introduzione di un comma 1-bis all'art. 29 della legge n. 52/1985. La norma in tal modo inserita nell'ordinamento prevede che gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti debbano contenere, oltre all'identificazione catastale dell'immobile, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Lo scopo della norma in questione è da una parte il miglioramento della qualità delle banche dati catastali e della pubblicità immobiliare sul piano della coerenza sostanziale e formale delle

informazioni in esse contenute, dall'altra di fare emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione fiscale connessi a un mancato aggiornamento dei dati oggettivi delle unità immobiliari urbane.

Prima della stipula dei predetti atti il notaio è infatti tenuto a individuare gli intestatari catastali e a verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La disposizione in questione si applica a decorrere dallo scorso mese di luglio del 2010 e prevede gli adem-

pimenti di cui sopra a pena di nullità dell'atto di compravendita. Si tratta, evidentemente, di una sanzione molto grave, che azzerà gli effetti del contratto. In materia è utile la consultazione della specifica circolare n. 2 del 2010 emanata dall'Agenzia del territorio (www.agenzia-territorio.it).

La vendita forzata immobiliare ai sensi degli artt. 569 e ss. c.p.c. Al fine di stabilire l'applicabilità o meno del nuovo comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985 alle vendite forzate immobiliari si deve preliminarmente esaminare la natura giuridica del decreto di trasferimento del bene immobile.

Infatti l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sono obbligatorie solo per atti pubblici e scritture private autenticate che abbiano a oggetto il trasferimento dei predetti beni. La definizione di atto pubblico è data nel nostro ordinamento dall'art. 2699 c.c. e attiene essenzialmente all'efficacia di prova privilegiata che l'ordinamento riconosce ai documenti redatti da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede. Tale nozione, formulata nel codice civile, è certamente idonea a comprendere sia atti giuridici di diritto privato a contenuto negoziale che atti a contenuto diverso, come ad esempio i provvedimenti giudiziari e, quindi, i

decreti di trasferimento dei beni immobili.

Tuttavia, come rilevato dal citato studio del Consiglio nazionale del notariato, già l'interpretazione letterale della norma in questione porta a escludere i decreti di trasferimento degli immobili in esito a procedure esecutive dal novero degli atti sottoposti al regime di cui al predetto art. 29.

Infatti il comma 1-bis menziona atti pubblici e scritture private autenticate precisando, nell'ultimo periodo, che prima della stipula dei «predetti atti» il notaio deve individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze catastali.

Appare quindi chiaro, secondo il Consiglio nazionale del notariato, che il procedimento in esame non debba essere riferito ai trasferimenti che avvengono con decreti giudiziali, bensì solo agli atti stipulati a cura di un notaio.

L'asta giudiziaria. La vendita del bene immobile costituisce la fase conclusiva di un procedimento giudiziario promosso dal creditore e diretto al recupero dei propri crediti mediante la vendita di uno o più beni di proprietà del debitore.

Il trasferimento di proprietà del bene avviene mediante l'asta giudiziaria. Di esse viene dato avviso pubblico almeno 45 giorni prima, mediante l'affissione del medesimo in tribunale e la pubblicazione in appositi siti internet, nonché in quotidiani nazionali o locali.

L'avviso d'asta costituisce un vero e proprio biglietto da visita dell'immobile e della procedura da seguire per l'aggiudicazione, in quanto contiene informazioni indispensabili per valutare la convenienza della vendita e i rischi connessi, dal prezzo base da cui partire al rilancio minimo per potersi aggiudicare l'immobile, oltre a una serie di preziose indicazioni sullo stato manutentivo e abitativo dell'immobile (che potrebbe essere occupato da terzi abusivamente

oppure sulla base di un regolare contratto di locazione).

Molte volte è anche possibile visionare direttamente l'immobile posto in vendita rivolgendosi al custode giudiziario nominato dal giudice, il cui nome e recapito devono essere necessariamente riportati nell'avviso d'asta.

In ogni caso, la procedura si conclude con il decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione, che mette al riparo da qualsiasi pretesa di terzi, trasferendo l'immobile libero da ogni onere e gravame. A tale decreto quindi non dovrà applicarsi la disciplina prevista dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985.

Le diverse procedure. L'asta può svolgersi con o senza incanto, secondo quanto disposto dal giudice nell'ordinanza di vendita. Tuttavia, ove non vi siano opposizioni delle parti in causa, la modalità preliminare deve essere quella senza incanto.

La vendita senza incanto prevede il deposito in busta chiusa dell'offerta, comprensiva di una cauzione di valore non inferiore al 10% del prezzo base, nella cancelleria del giudice o presso lo studio del professionista designato.

L'offerta ha valore di proposta irrevocabile e può comportare l'aggiudicazione diretta ove sia superiore ad almeno un quinto di tale prezzo. Se però vi sono più offerte, tutte valide, viene indetta dal giudice una gara, la cui base di partenza è rappresentata dal valore dell'offerta più alta e l'aggiudicazione spetta a chi abbia offerto la somma maggiore.

Se tuttavia detta gara sia andata deserta, potrà essere alternativamente disposta l'assegnazione a favore del maggiore offerente dell'asta o la vendita con incanto.

In tal caso i partecipanti dovranno formulare la propria offerta dinanzi al giudice dell'esecuzione o al professioni-

sta delegato, purché in misura superiore al prezzo posto a base d'asta, e la più alta si aggiudicherà l'immobile. Se però nei 10 giorni successivi giunge un'altra offerta il cui valore superi di un quinto quello della precedente aggiudicazione oltre a una cauzione di valore doppio rispetto a quella iniziale dovrà essere indetta una nuova gara alla quale, oltre all'aggiudicatario, potranno partecipare anche gli offerenti c.d. in aumento e gli altri partecipanti alla procedura, a condizione però che questi integrino la cauzione già prestata, raggiungendo il doppio del suo valore.

All'esito della procedura, l'offerta più alta si aggiudica l'immobile. Prezzo, spese e imposte devono quindi essere versate entro 60 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile.

© Riproduzione riservata



Altri articoli
sul sito www.italiaoggi.it/aste

COME FUNZIONANO LE ASTE GIUDIZIARIE

La vendita forzata immobiliare ai sensi degli artt. 569 ss. c.p.c.



L'asta giudiziaria

Ai sensi del nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/85, introdotto dal dl n. 78/2010, atti pubblici e scritture private autenticate aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere oltre all'identificazione catastale anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto nonché la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Da tale disciplina sono però esclusi i decreti di trasferimento emessi dal giudice dell'esecuzione all'esito di procedure esecutive immobiliari

L'asta giudiziaria costituisce la fase conclusiva di un procedimento esecutivo promosso dal creditore il quale, azionando i propri titoli, provoca la vendita dei beni del debitore al fine di soddisfare il proprio credito sul ricavato. L'asta giudiziaria può riguardare sia beni immobili che beni mobili. La pubblicazione del bando di gara su internet o sui quotidiani permette una maggiore partecipazione alla procedura di vendita

Le procedure

L'asta può svolgersi con o senza incanto secondo quanto disposto dal giudice nell'ordinanza di vendita. In assenza di opposizioni la modalità preliminare è quella senza incanto e solo in subordine si può procedere con la gara. In entrambi i casi la procedura si conclude con il decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione che mette al riparo da qualsiasi pretesa di terzi, trasferendo l'immobile libero da ogni onere e gravame. A tale decreto quindi non dovrà applicarsi la disciplina prevista dal comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985



IMMOBILITÀ - CONDOMINIO

Meno oneri per comprare all'asta
Acquirenti esonerati dai nuovi obblighi di verifica catastale

COME FUNZIONANO LE ASTE GIUDIZIARIE

Le aste giudiziarie sono procedure di vendita forzata di beni immobili, mobili e diritti, disposte dal giudice in esecuzione di un titolo esecutivo. Il bene da vendere viene messo all'asta dal creditore pignorante, che deve depositare un'offerta di acquisto. L'asta si svolge in pubblico, e il bene viene venduto al miglior offerente. Le aste giudiziarie sono regolate dal codice di procedura civile e dal regolamento di attuazione del Tribunale di Roma.

Le aste giudiziarie sono procedure di vendita forzata di beni immobili, mobili e diritti, disposte dal giudice in esecuzione di un titolo esecutivo. Il bene da vendere viene messo all'asta dal creditore pignorante, che deve depositare un'offerta di acquisto. L'asta si svolge in pubblico, e il bene viene venduto al miglior offerente. Le aste giudiziarie sono regolate dal codice di procedura civile e dal regolamento di attuazione del Tribunale di Roma.

Le aste giudiziarie sono procedure di vendita forzata di beni immobili, mobili e diritti, disposte dal giudice in esecuzione di un titolo esecutivo. Il bene da vendere viene messo all'asta dal creditore pignorante, che deve depositare un'offerta di acquisto. L'asta si svolge in pubblico, e il bene viene venduto al miglior offerente. Le aste giudiziarie sono regolate dal codice di procedura civile e dal regolamento di attuazione del Tribunale di Roma.