

Il delegato alla vendita nelle aste giudiziarie

Pubblicato il 28 luglio 2011, ore 18:17. Ultimo aggiornamento 14 giugno 2012 , ore 23:50

Chi è il delegato alla vendita e che ruolo svolge all'interno della procedura di un'asta giudiziaria?

Come avrete potuto comprendere dal titolo, oggi parliamo dell'importante ruolo che svolge il delegato alla vendita all'interno di un'asta immobiliare e come questa figura riesce, o almeno dovrebbe riuscire, a farci muovere meglio all'interno di una procedura e come ci guida dalla presentazione di un'offerta fino a diventarne proprietari. Alcuni utenti del nostro forum, mi hanno posto il problema su chi sia questo delegato alla vendita e come può aiutare noi a muoverci meglio all'interno di un'esecuzione immobiliare.

Giudice dell'esecuzione

Per prima cosa dobbiamo dire che le procedure che portano ad un'esecuzione immobiliare sono normalmente eseguite da un Giudice, più esattamente da un Giudice dell'Esecuzione (G.E.), ma come sappiamo, una delle novità più importanti della legge sulle esecuzioni (Vedi Art. 591 bis c.p.c.) dispone che la vendita possa essere delegata ad un professionista (notaio, avvocato...) per facilitare e per velocizzare la procedura stessa e di conseguenza la vendita dei beni oggetto di asta.

Vediamo attraverso una spiegazione gli adempimenti che svolge e come ci "semplifica" la vita quando decidiamo di intraprendere un affare nel mondo delle aste immobiliari.

Chi è il delegato alla vendita

Aste giudiziarie professionista delegato - Innanzi tutto possiamo identificare il delegato alla vendita come colui che viene delegato dal Tribunale competente ad adempiere ad una serie di atti che portano alla messa in asta dei beni oggetto di esecuzione; per prima cosa prelevare dalla Cancelleria del Tribunale il fascicolo d'ufficio del procedimento allo scopo di estrarne copia di tutti gli atti necessari compresa la CTU. Da quest'ultima, il delegato, deve valutare una serie di cose, ed è qui che ci può essere di maggiore aiuto perché essendo meno le procedure che segue, rispetto al tribunale, è informato su particolari fatti e atti che ci possono guidare meglio nel valutare l'affare; ad esempio nel leggere la relazione di stima verifica che non ci siano carenze sulle informazioni relative al bene e relative ai dati catastali del bene stesso; può valutare se effettuare un sopralluogo e assegnare al bene un custode che possa poi in seguito mostrarci il bene; verificare se il bene oggetto di procedura sia in possesso dell'esecutato, di un terzo senza titolo o che vi sia un regolare contratto di affitto, attenzione che nel caso di regolare contratto di affitto il delegato non è tenuto a provvedere agli adempimenti fiscali come ad esempio il versamento dell'imposta di registro, cosa che poi dovremmo fare noi per non incorrere in sanzioni, in oltre tenete conto che se è presente un contratto regolare noi nuovi proprietari non

potremmo entrare in possesso della casa prima della regolare scadenza del contratto stesso. Sempre in base alla CTU il delegato professionista determina il valore del bene oggetto di asta e valuterà tutte le seguenti aste nel caso in cui vadano deserte, quindi decide se mantenere lo stesso prezzo, se diminuirlo di $\frac{1}{4}$, se aumentarlo o se rinviare la vendita di qualche mese se pensa che questo possa aiutare la vendita e gli eventuali interessati; in oltre il delegato si occupa della pubblicità, che oltre ad essere fatta secondo quanto stabilito dal giudice, può anche essere maggiore e quindi dare più visibilità al bene in vendita.

Avviso di vendita immobiliare – Sempre il delegato professionista si occupa di redigere l'avviso di vendita nel quale vengono riportati tutti i dati essenziali dell'asta e le modalità con la quale si può partecipare, in oltre viene indicato il prezzo e le eventuali vendite precedenti; le modalità con la quale deve essere versato il saldo prezzo e le spese per la procedura, nonché i dati da inserire negli assegni circolari. Questo avviso di vendita deve essere affisso almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta; si badi che se non viene rispettato tale termine l'asta può essere annullata e noi ritrovarci al punto di partenza. Per ultima cosa l'avviso deve essere notificato a tutti i creditori precedenti e non precedenti.

Come possiamo ben comprendere una cosa è recarsi presso la cancelleria del Tribunale, dove gli addetti hanno a che fare con centinaia di fascicoli delle procedure, una cosa è recarsi presso il professionista delegato il quale avrà, come possiamo ben capire, un interesse maggiore a far sì che i beni vengano venduti, per questo troveremo sempre, negli orari stabiliti per le visite del pubblico, un professionista, di solito un avvocato che sarà sempre pronto a fornirci tutte le informazioni di cui abbiamo bisogno e guidarci lungo tutto il percorso della procedura. Per completezza di informazione aggiungo che adesso molti professionisti attivano loro stessi le procedure per liberare gli immobili che sono eventualmente occupati senza titolo, così da fornirci direttamente la casa libera da cose e persone... ma questo è un altro argomento che tratteremo più avanti, per adesso ci fermiamo qui!

Massimo “messimo” Cedrato – Moderatore Forum, Sezione Mercato Immobiliare.

di Massimo Cedrato