



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
02/08/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

La IV sezione del Tribunale di Roma ha messo a punto una serie di agevolazioni per i potenziali acquirenti per favorirne l'approccio alla procedura di vendita

Aste giudiziarie, più facile acquistare casa

► Le novità introdotte dal d.l. 83/2015. Controlli accurati garantiscono la massima sicurezza nell'acquisizione dell'immobile

L'INTERVENTO

Comprare casa alle aste giudiziarie ora è più semplice e più sicuro. La sezione IV, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale Ordinario di Roma procede alla vendita di immobili oggetto di pignoramento sia ad uso abitativo che commerciale sul territorio di competenza.

Con la nuova normativa introdotta dal D.l. 83/2015, ancora in corso di conversione il giudice, verificata la regolarità della procedura ed espletata tutta l'attività prevista dalle leggi vigenti, emette l'ordinanza di delega della vendita ad un professionista, scelto nell'albo che terrà il Presidente del Tribunale tra le tre categorie professionali (notai, avvocati e commercialisti), stabilendo le modalità e affidando al delegato tutte le incombenze relative alla vendita, sino all'emissione del decreto di trasferimento.

Il custode giudiziario continuerà a gestire le visite dell'immobile ed a mettere in esecuzione l'eventuale ordine di liberazione del bene. L'avvocato Antonella Scano ed il dottor Fabrizio Ricciardi dell'associazione custodi giudiziari evidenziano qui di seguito tutti i passaggi salienti per poter partecipare alle aste giudiziarie senza dover ricorrere all'ausilio di intermediari, procedendo a descrivere la successione delle incombenze.

<Il custode o il delegato procede a pubblicizzare, novanta giorni prima, l'asta sul sito www.astegiudiziarie.it e sul nuovo portale del Ministero della Giustizia;

per le vendite fissate prima del D.l. 83/15 anche - almeno 45 giorni prima - sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Roma, sul quotidiano "Leggo" il lunedì e sul settimanale "Casa" il sabato, oltre ad inviare a mezzo del servizio di pubblicità mirata non indirizzato 500 lettere contenenti informazioni sugli immobili.

Gli interessati all'asta possono effettuare la ricerca sul sito www.astegiudiziarie.it - atteso che il portale ministeriale non è ancora operativo - per area di interesse, inserendo nell'apposita casella il codice di avviamento postale della zona in cui si intende acquistare un'immobile.

Il sito, individuato il compendio, consente di prendere visione dell'elaborato peritale redatto da esperto nominato dal Tribunale, delle planimetrie e delle fotografie relative al bene.

<Una volta appurato che l'immobile coincide con le caratteristiche ricercate si potranno chiedere, anche telefonicamente, eventuali informazioni al custode giudiziario e si potrà chiedere la visita del cespite, compilando l'apposita scheda che trovasi nel sito di aste giudiziarie dal titolo "Richiedi prenotazione visita".

Il custode, ricevuta a mezzo del sistema la

richiesta di visita dell'immobile esecutato, comunica, a mezzo mail o con altro mezzo, la data stabilita per la visita, compatibilmente con le esigenze e le disponibilità del debitore esecutato, garantendone la dignità e la riservatezza. In caso di impossibilità a partecipare dell'eventuale acquirente, comunicata anticipatamente, la custodia provvede a fissare ulteriore appuntamento, sempre con le compatibilità dell'esecutato.

Qualora, a seguito della visita - spiega il dottor Fabrizio Ricciardi -, si intenda partecipare alla vendita, l'interessato potrà scaricare il modulo di partecipazione, sempre dal sito di aste giudiziarie all'interno della scheda del lotto (link in basso a destra della pagina). Detto link rimanda alla modulistica del Tribunale con le varie tipologie di domanda di partecipazione.

In caso di chiarimenti e/o dubbi sulla modalità di compilazione del modulo si potrà contattare telefonicamente la custodia che chiarirà le modalità di compilazione.

VENDITA SENZA INCANTO

<Per partecipare ad una vendita senza incanto si dovrà presentare l'offerta in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b) entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

Precisa l'avvocato Scano che per le vendite future, se non vi saranno modifiche al d.l. 83/2015 in sede di conversione, le buste dovranno essere depositate presso le sedi messe a disposizione dai consigli dell'ordine di appartenenza del professionista delegato, evidenziate nell'ordinanza di delega.

<Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare (ovvero del delegato) della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;



l'indicazione del prezzo offerto che - per le vendite già fissate - non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'ordinanza di vendita ed il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, termine che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione».

L'avvocato Scano evidenzia come «le novità legislative prevedano la facoltà di offrire fino al 25% in meno del prezzo base, ma in tal caso l'immobile potrebbe non essere aggiudicato all'offerente se vi sono istanze di assegnazione o se il giudice ritiene che vi siano possibilità di vendita ad un prezzo superiore.

Quanto al saldo del prezzo si prevede ora la possibilità per l'aggiudicatario di ottenere dal giudice una rateizzazione sino a 12 mesi, qualora ricorrano giustificati motivi.

In tal caso il giudice dell'esecuzione può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

Il mancato pagamento delle rate comporterà la perdita della cauzione e delle rate versate, oltre al risarcimento dei danni. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Roma - Settore esecuzioni immobiliari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione».

«Il giorno fissato per la vendita, il giudice (o il delegato) procede all'apertura di tutte le offerte. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto stabilito in ordinanza per l'ipotesi di vendita con incanto (dove è stabilito l'entità dell'importo del "rilancio"); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

VENDITA CON INCANTO

Per le vendite future la modalità di vendita con incanto è destinata a scomparire, atteso che il giudice potrà disporla solo quando ritenga che vi siano possibilità di vendere il bene ad un prezzo superiore di almeno la metà rispetto al valore commerciale.

Per le vendite con incanto già disposte, ogni offerente - per poter essere ammesso all'incanto - dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Roma (ufficio depositi giudiziari - Viale Giulio Cesare 54/b), la domanda di partecipazione entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato.

Il contenuto della domanda è il medesimo precedentemente indicato ai punti a), b), d)». <Alla domanda di partecipazione - conclude

il dottor Ricciardi - dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Roma - Settore esecuzioni immobiliari" di importo pari al 10 per cento del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione.

Il giorno fissato per la vendita, il giudice verificata l'efficacia delle domande procederà a gara, qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più domande valide.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto stabilito in ordinanza. L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta purché sia almeno pari al prezzo base d'asta più l'importo di un singolo rilancio. L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto.

In questo caso il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese nella vendita con incanto è di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione definitiva (settanta dal giorno della vendita).

IL SALDO PREZZO

A seguito dell'aggiudicazione il custode giudiziario (o il delegato alla vendita), invia comunicazione chiedendo un aggiornamento ipotecario e catastale, indicando le modalità per il versamento del saldo prezzo. Detto saldo potrà essere effettuato direttamente a favore del creditore procedente ex art. 41 T.U.B., o potrà essere bonificato al Tribunale Civile di Roma presso la UNICREDIT (se la procedura è pari es.: E.I. 20/2015) al seguente IBAN: IT 90 G 02008 05340 000400388349, o bonificato alla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (in caso di procedura dispari es.: E.I. 21/2015) al seguente IBAN: IT 55 M 08327 03399 000000310101, con la causale che verrà indicata dalla custodia.

Sulla base del nuovo decreto il giudice potrebbe stabilire anche modalità telematiche per il versamento della cauzione e del saldo prezzo, quali ad esempio carte di credito, bonifici etc.

Nella stessa comunicazione sarà quantificato il saldo spese (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, spese vive di trascrizione del decreto di trasferimento e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, onorari del custode per le attività predette) così come disposto in ordinanza di vendita o di delega.

Si precisa che le spese vive per le cancellazioni vengono anticipate dall'aggiudicatario, al quale saranno restituite in sede di distribuzione ex art. 2770 c.2 codice civile.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento il custode - ove abbia la disponibilità del cespite - immetterà l'acquirente (che già non l'abbia acquisito) nel possesso del bene; in difetto - salvo espressa dispensa - procederà nella liberazione del bene con l'ausilio del legale nominato dal giudice».