



Seconda giornata del corso per delegati alle vendite giudiziarie. I temi: le offerte, gli adempimenti post-vendita, il decreto di trasferimento e gli oneri per l'aggiudicatario

Aste, offerta inefficace se arriva in ritardo

► Il delegato ha venti mesi per vendere l'immobile all'asta. In caso contrario rimette gli atti al giudice

IL CONVEGNO

Seconda giornata del corso per delegati alle vendite al Teatro Manzoni, organizzato dall'Associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite di Roma, e ancora una volta sala affollata ai limiti della capienza, a conferma del successo dell'iniziativa presso i professionisti del settore esecuzioni immobiliari, dagli avvocati ai commercialisti, ai notai. Qui di seguito riportiamo una sintesi dei quattro interventi.

Ha aperto la serie delle relazioni l'avvocato Luca Bernardini, consigliere dell'Associazione, intervenuto sul tema dell'esame delle offerte: "Una volta spirato il termine per il deposito delle buste, sapremo quante sono le offerte relative alla vendita che ci è stata delegata e questo consentirà, se le buste sono molte, di organizzarci per tempo preparando i verbali in anticipo. I tempi a disposizione negli uffici assegnatici dagli Ordini sono cadenzati, un'ora a testa, e dunque è meglio avvantaggiarsi. In udienza procederemo all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, e qui bisogna ricordare che chiunque può offrire tranne il debitore. L'offerta sarà inefficace se pervenuta oltre il termine fissato (le 12,30 del giorno precedente la vendita) o se inferiore a un quarto del minimo stabilito, se manca la cauzione o se la stessa è inferiore a un decimo del prezzo offerto. Sull'esterno della busta devono essere riportati solo il nome del delegato, del depositante e la data di vendita, all'interno deve esserci l'assegno non trasferibile con la cauzione, insieme ai dati dell'offerente e, in caso di matrimo-

nio in comunione dei beni, anche ai dati del coniuge".

I vizi dell'offerta

L'avvocato Bernardini si è poi soffermato sulle tipologie di vizi dell'offerta che rendono la stessa inefficace: si va dalla busta aperta alla mancanza del nome del delegato o della data della vendita, dall'offerta per persona da nominare fatta da un non-avvocato all'offerta fatta da Equitalia, dall'assegno bancario (dev'essere per forza circolare) alla mancanza della volontà inequivocabile di acquisto, dalla proposta di acquisto rateale (non contemplato nell'ordinanza di vendita) a un acquisto per diritti diversi dalla piena proprietà come usufrutto o nuda proprietà.

E' stata poi la volta dell'avvocato Roberto Tartaglia, segretario dell'Associazione, che è intervenuto sugli adempimenti post-vendita: "Per l'emissione del decreto di trasferimento è necessaria la corretta esecuzione di tutti gli adempimenti a carico dell'aggiudicatario. A quest'ultimo, a tal fine, il delegato invia entro 20 giorni una comunicazione con l'elenco degli adempimenti necessari. A partire dal versamento del saldo prezzo, mediante bonifico bancario. Fino al 2010 tale bonifico poteva essere eseguito solo presso Unicredit. E' stata poi operata una distinzione, per cui, per le procedure terminanti con cifra pari, il bonifico va ancora eseguito presso Unicredit, mentre per quelle con cifra dispari, questo va eseguito presso la Banca di Credito Cooperativo. A seguire l'imposta di registrazione del Decreto di Trasferimento: se l'aggiudicatario ha

acquistato nel 2016 e si è obbligato a rivendere l'immobile entro due anni dall'acquisto, l'imposta è limitata a 200 euro. A tal fine l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere una dichiarazione che verrà allegata al decreto di trasferimento e trasmessa all'Agenzia delle Entrate. Vanno ancora corrisposte le spese di cancellazione dei gravami, il cui importo verrà rimborsato in sede di distribuzione. Nel caso di saldo prezzo con finanziamento bancario, al decreto di trasferimento – ha concluso l'avvocato Tartaglia - andrà acclusa l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado e il finanziamento andrà versato sul conto della procedura. Se l'immobile ha un valore artistico-culturale,

l'acquisto andrà denunciato entro 30 giorni al ministero dei Beni Culturali, il quale, a sua volta, potrà, entro i successivi 60 giorni, decidere se riacquistare il bene”.

Serve il certificato di matrimonio

Sul contenuto del decreto di trasferimento è quindi intervenuto il giudice della quarta sezione del Tribunale civile di Roma Federica D'Ambrosio: “Con il decreto di trasferimento del diritto di proprietà all'aggiudicatario si realizza il momento conclusivo della fase iniziata con l'aggiudicazione del bene. Il provvedimento deve contenere le generalità del debitore e dell'acquirente con tutti i riferimenti fiscali e va allegato l'eventuale certificato di matrimonio dell'aggiudicatario. Se si tratta di una società, servirà una visura della società stessa per verificarne eventuali variazioni. Sarà necessario inoltre reiterare la descrizione del bene ai fini di una precisa individuazione, tenendo presente che in caso di difformità fra il decreto e l'ordinanza di ven-

data, prevarrà quest'ultima. Proprio oggi 25 febbraio – ha tenuto a precisare il giudice D'Ambrosio – sul sito del Tribunale è stata pubblicata una bozza aggiornata del decreto di trasferimento. E' importante che l'aggiudicatario precisi di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto e che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Non serve invece la copia dell'attestazione energetica (l'APE) perché ci troviamo in presenza di una vendita forzata e non di una vendita frutto di un contratto. Il decreto deve poi contenere l'ingiunzione al debitore a rilasciare l'immobile e costituisce a questo proposito titolo esecutivo per l'azione di rilascio”.

Centoventi giorni per pagare le tasse

L'avvocato Barbara Stanchi, vicepresidente dell'Associazione, si è occupata degli oneri per l'aggiudicatario. A proposito delle agevolazioni prima casa, sarà suo compito fornire una dichiarazione sostitutiva che ne attesti il diritto, dichiarazione di cui l'Agenzia delle entrate di Roma richiede l'autenticazione. E a proposito di versamento delle imposte, i tempi sono gli stessi del saldo prezzo, 120 giorni. Le modalità finora prevedono che il versamento vada effettuato al delegato alla vendita, ma è in corso di definizione l'apertura di un CIT presso la banca dove si potranno versare queste somme, così da evitare il passaggio attraverso il delegato. Ci sono poi da pagare altri oneri relativi alla procedura: 149 euro per la trascrizione del decreto di trasferimento, 47,67 euro per l'imposta di bollo, 249 euro per la cancellazione del pignoramento. Per cancellare le altre formalità come ipoteche e altro, si decide in base al tipo di formalità.

SE L'IMMOBILE
ACQUISTATO ALL'ASTA
HA VALORE ARTISTICO,
IL MINISTERO DEI
BENI CULTURALI
PUÒ RIACQUISTARLO
ENTRO 60 GIORNI