

A V V I S I G I U D I Z I A R I

LEGGALLE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

Aste: una figura sempre più importante

Le regole per diventare un (abile) custode che agevola le vendite

Tutti i recenti provvedimenti adottati per velocizzare le vendite di immobili alle aste giudiziarie passano dall'efficienza del custode giudiziario, una figura che ha assunto negli ultimi tempi una sempre maggiore importanza. Le sorti di una vendita, infatti, possono dipendere dall'efficienza di questi professionisti. Si intuisce la decisione di fornire loro i consigli utili per raggiungere una maggiore produttività forniti dal Network AteneoWeb.com che si avvale di legali specializzati nelle vendite alle aste giudiziarie.

Si inizia con una premessa: «Non bisogna pensare di perdere tempo a fare visitare gli immobili perché, viceversa, questa è un'attività molto importante sia per far conoscere l'immobile, sia per prendere visione dello stato attuale dell'immobile delle problematiche ad esso connesso. A chi chiede informazioni sull'immobile è pertanto necessario proporre sempre una visita dell'immobile, sottolineando che questo è un vantaggio per l'interessato all'acquisto, anche perché le fotografie sul sito o allegate alla perizia spesso non sono aggiornate.

Occorre ricordare che quanti più soggetti visitano l'immobile tanto più è probabile che l'immobile venga venduto e si possa così avviare la conclusione dell'incarico». Quindi i suggerimenti sull'effettuazione delle visite.

«La visita deve sempre avvenire con accompagnamento dell'interessato da parte del custode o di un suo collaboratore.

Se il custode ha già le chiavi dell'immobile la gestione della visita è più semplice, ma è necessario anche in questo caso accompagnare i visitatori e non lasciare le chiavi ai richiedenti (che potrebbero farne copia, danneggiare o asportare beni).

Se l'immobile è occupato, è importante cercare di tenere buoni rapporti con il conduttore/proprietario e concordare con lo stesso il giorno e l'ora delle visite. Occorre parlare con il proprietario per verificare a che punto è la liberazione del bene, se necessitano manutenzioni, se vi saranno istanze di sospensione o rinuncia

ecc..

Raggruppare le visite il più possibile nello stesso giorno, evitando incontri tra i visitatori (programmare una visita ogni 15 - 20 minuti)

Consegnare ai visitatori una copia della perizia, con le istruzioni per partecipare all'asta e copia della domanda di partecipazione o inviare i documenti via e.mail o indicare l'indirizzo internet ove scaricare gli stessi. Se disponibili, consegnare copia delle spese condominiali, con il numero dell'amministratore del condominio. Chiedere ai visitatori di leggere la perizia prima della visita e consigliare loro di visitare l'immobile con un tecnico (per evitare che chiedono una seconda visita). Rimandare sempre al contenuto della perizia o girare i quesiti tecnici al perito. Fare firmare il modello di avvenuta visita al visitatore.

L'occasione della visita ad un immobile può essere colta per invitare l'interessato a visionare altri immobili affidati, in vendita nella zona, per i quali è già stata fissata l'asta».

Il sito informa dell'esistenza di un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

«Il software - viene spiegato - permette di monitorare l'intero settore delle visite, importante per avere un report di tutta l'attività svolta e un database dei richiedenti le visite, da utilizzare per contatti successivi. La prima fase è la richiesta di visita, che perviene a seguito di telefonata o tramite e.mail. Spesso l'operatore che riceve la richiesta è un addetto alla segreteria che non è a conoscenza del bene in vendita. L'utilizzo del software è importantissimo perché permette all'addetto di accedere alla scheda della procedura e ottenere tutte le informazioni utili a gestire l'utente e fissare la visita. Lo stesso può raccogliere le informazioni necessarie e inserirle

direttamente nel programma. Pertanto l'addetto deve registrare la richiesta di visita sul programma.

È possibile operare in due modi differenti: 1. Utilizzando un apposito menu per la gestione delle visite di tutte le procedure oppure 2. Entrando nella singola procedura esecutiva e inserendo la richiesta di visita all'interno della stessa (richiesta di visita per singolo lotto).

Chi utilizza il programma ha la possibilità di inserire, per ogni singola procedura esecutiva, la data della richiesta e i riferimenti dell'interessato. La visita viene inserita nello stato "da fare".

La maschera di inserimento dati, è poi utilizzabile per seguire la visita nelle varie fasi e pertanto è utile inserire la data della telefonata all'interessato, la data e l'ora fissate per la visita ed eventuali note. Una volta effettuata, l'operatore può cambiare lo stato della visita in "fatta" e aggiungere, se lo ritiene opportuno, note sull'immobile, sul visitatore o sui lavori consigliati.

Il programma permette l'estrazione di appositi prospetti, che aiutano sia nella programmazione delle visite (elenco visite), sia nel successivo report. Normalmente nell'affidamento dell'incarico il Giudice dell'Esecuzione concede la facoltà al Custode di farsi coadiuvare da collaboratori di sua fiducia per accompagnare i visitatori. Il programma permette pertanto l'accesso ad altri soggetti, debitamente autorizzati, che possono consultare la gestione delle visite e interagire con il programma».

LE SPESE CONDOMINIALI - Il lettore A. S. di Grumo (Ba) si dichiara



al corrente del modo che regola il pagamento delle spese condominiali degli immobili all'asta. «Ma gradirei precisazioni in una ripassata», aggiunge. Possiamo partire da una normale compravendita: la legge stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Quindi trasferire la normativa nell'acquisto di un immobile alla aste giudiziarie. Solitamente il debito nei confronti del condominio viene precisato nella stima; talvolta il perito ne tiene conto nell'individuazione del prezzo base. Ma non sempre. Sarebbe più prudente perciò chiedere informazioni all'amministratore dell'immobile.

Il pagamento, all'acquirente, viene chiesto in solido assieme all'esecutato che non è più proprietario dell'immobile venduto. Si intuisce, così, che toccherà al primo rispondere del debito. Salvo poi rivalersi in seguito sull'esecutato (ma lo potrà nella realtà, tenendo conto delle difficoltà in cui quest'ultimo versa?).

Il debito può risultare gravoso anche perché interessa non solo gli oneri condominiali ordinari (le quote condominiali e conguagli), ma anche le spese di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o per le spese relative a innovazioni (sempre riferite all'anno in corso e al precedente).

Si ha anche la possibilità (remota) di inserirsi nell'elenco dei creditori relativi al procedimento. E riuscire ad ottenere un eventuale rimborso, totale o parziale, qualora dovessero avanzare soldi (quelli provenienti dalla vendita dell'immobile) dopo il pagamento ai creditori.

A. A.