

ALIENAZIONE/VENDITA BENI IMMOBILI/MOBILI

Premesse:

questo argomento presenta delle indubbe difficoltà legate al fatto che la normativa relativa ai minori sottoposti a responsabilità genitoriale, ai tutelati (minori e interdetti) e agli inabilitati, e agli amministrati è differente, e trova un punto di contatto solo in tema di “vendita di beni ereditari”.

Si tratta di materia per la quale è sempre necessaria (anche nel caso di aso) la preventiva autorizzazione del Giudice – si tratta sempre di atto di straordinaria amministrazione.

I nodi critici sono indicati *in corsivo*

RIFERIMENTO NORMATIVO:

Tutela: art. 375 c.c. (Tribunale previo parere del Giudice Tutelare); **art. 376 c.c.**

Amministrazione di sostegno: art. 404 c.c./ **art. 411 c.c./ Decreto di nomina** (solo giudice tutelare)

Minori sottoposti a responsabilità genitoriale: art. 320 c.c. (solo giudice tutelare)

Vendita dei BENI EREDITARI di minori, tutelati, inabilitati e amministrati: art. 747 c.p.c. (Tribunale del luogo dell’aperta successione, previo parere del Giudice Tutelare)

Occorre prestare attenzione a:

1) esistenza o meno del bene nel patrimonio del soggetto

2) competenza territoriale del Giudice (per materia e per territorio)

Beni che SICURAMENTE fanno parte del patrimonio del soggetto

- Beni acquistati a seguito di compravendita/permuta
- Beni acquistati a seguito di donazione
- Beni acquistati a seguito di successione ereditaria **non accettata con beneficio di inventario**

Beni che non fanno parte “completamente” del patrimonio del soggetto

Beni acquistati a seguito di successione ereditaria **accettata con beneficio di inventario**

BENE EREDITARIO: bene che perviene da eredità e con riferimento al quale non si sia ancora compiuto l’ultimo atto di liquidazione dei debiti ereditari. Si tratta delle situazioni per le quali **a seguito di accettazione con beneficio di inventario** il patrimonio del defunto **non si confonde totalmente con quello dell’erede** (minore o interdetto o amministrato) per evitare che il soggetto fragile “subisca” i debiti del defunto e possa essere

| | |
|---|--|
| Norme applicabili a seconda dei casi | aggredito dai creditori di questi. |
| - art. 320 c.c. minori (solo GT) | Norma applicabile |
| - art. 375 c.c. tutelati (Tribunale previo parere del GT) | - art. 747 c.p.c. (Tribunale dell'aperta successione previo parere del GT) |
| - indicazioni del Decreto di nomina aso (solo GT) | |
| Norme che si preoccupano del punto di vista del soggetto e dei suoi creditori | Norma che si preoccupa anche degli interessi dei creditori del defunto |

Diventa fondamentale pertanto con riferimento alle successioni porre attenzione a:

- a) casi in cui la legge **impone** l'accettazione con beneficio di inventario: (**solo per minori e interdetti**)
- b) l'**opportunità** di chiedere l'accettazione con beneficio di inventario (**amministrazione di sostegno**)
- c) dove si è aperta la successione accettata con beneficio di inventario (ultima residenza del defunto), che **condiziona la competenza territoriale** del Tribunale;
- d) il momento in cui si apre la successione rispetto alla vigenza della misura di protezione: se il bene è pervenuto in successione molto tempo prima della misura, in un periodo in cui la persona "stava bene" (presunzione di capacità) è ammissibile che il bene faccia parte del suo patrimonio.

Se la successione si apre durante il procedimento di interdizione o immediatamente prima del ricorso?

La dichiarazione di successione non vale come accettazione di eredità

PRASSI IN USO PRESSO IL T.O. - LE UNICHE CERTEZZE...o quasi!

Prima di presentare l'istanza: la trattativa

- a) sia maturata l'intenzione di vendere: chiedere al professionista individuato di fare una relazione del bene **senza procedere ad asseverazione**;
- b) le trattative siano in una fase avanzata e che sia serio l'intento dell'acquirente di acquistare (**asseverare la perizia solo in questo momento**)
- c) l'acquirente abbia ben chiaro che si tratta di vendita soggetta ad autorizzazione preventiva del Giudice: in questi termini l'OFFERTA UNILATERALE DI ACQUISTO (non è possibile sottoscrivere preliminari di vendita!) da parte dell'acquirente dovrà contenere una clausola per la quale "**senza autorizzazione del Giudice non si potrà procedere a rogare l'atto definitivo**" (o simili);

La sottoscrizione di un preliminare (c.d. compromesso) potrebbe vincolare il tutore/aso/genitore [profili di responsabilità per danni]

- d) se il bene è in proprietà, sia accertata per iscritto, a cura degli altri comproprietari, la volontà di vendere (altrimenti si rischia di perdere tempo o si perde l'occasione di fare altre scelte, ad es la **divisione**);

Se l'acquirente offrisse una somma inferiore al valore della perizia, purché sia rispettato il valore che spetta al minore/tutelato/beneficiario, si procede ugualmente in quanto l'autorizzazione riguarda la quota esclusiva

DIPARTIMENTO EDUCAZIONE E WELFARE

Direzione Istruzione, pari opportunità, welfare

Ufficio Welfare - Pubblica Tutela e rapporti con l'Autorità Giudiziaria

Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861.6379/6367/6159 pubblicatutela@cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it

del minore/tutelato/amministrato

es valore bene periziato 90 e interdetto proprietario per un terzo. L'unico soggetto interessato offre 85, fare istanza in cui si chiarisce che all'interdetto verrà pagato 30 (cioè il valore della sua quota) e che i comproprietari accettano una quota più bassa del prezzo loro spettante

La presentazione dell'istanza

a) i Tribunali mettono a disposizione dei fac-simili che si invita ad utilizzare (a Torino esiste un modello solo per le vendite che deve autorizzare il tribunale)

*Si tratta sempre e comunque di vendita con riferimento alla **quota di proprietà** del minore/tutelato/beneficiario (il Giudice non autorizza la vendita dell'intero bene ma l'alienazione del diritto di proprietà del soggetto)*

b) è necessaria la perizia asseverata: il Giudice non è un geometra (o un agente immobiliare)!

La perizia va asseverata al momento in cui la trattativa è seria e cioè quando ci sono elementi molto certi sulla stipula del definitivo di vendita.

Il vantaggio sta nel calare nella situazione concreta la generica e astratta vendita del bene: se la perizia è di due anni fa e il mercato determina un abbassamento dei prezzi potrei essere costretto a fare una nuova perizia asseverata (spendendo nuove risorse del tutelato)

L'intero costo della perizia compete al minore/tutelato/amministrato, ma nel caso di tutela o vendita di beni ereditari (atti di competenza del Tribunale) occorre presentare istanza ad hoc

Nel caso di minore soggetto a responsabilità genitoriale valutare caso per caso (principio per cui compete ai genitori mantenere il figlio)

Se il soggetto aveva stipulato, prima della patologia e della misura di protezione, un preliminare di vendita (presupposto che fosse realmente capace di intendere e di volere), si suggerisce di presentare istanza al prezzo definito nel preliminare di vendita stipulato prima dell'apertura della misura di protezione

3) l'istanza deve esplicitare i motivi per cui si intende vendere

Situazioni in cui è necessario vendere perché occorre liquidità, ma il beneficiario dell'amministrazione di sostegno si oppone.

4) nell'istanza descrivere le caratteristiche del contratto (qual è il bene, se c'è una trattativa in corso, se c'è un'agenzia immobiliare, se ci sono altri comproprietari,...) eventualmente facendo riferimento all'offerta unilaterale di acquisto

i costi dell'agenzia immobiliare (da suddividersi pro quota tra i proprietari) devono essere oggetto di espressa istanza (quando farla? Dare l'incarico all'agenzia non vincola fino alla stipula del compromesso!)

5) nel caso di vendita di bene ereditario allegare accettazione beneficiata e inventario

è ammissibile chiedere al GT l'esonero dall'inventario dell'eredità? Il problema ovviamente si pone per quei soggetti che non hanno, prima della vendita, risorse per pagare l'inventario notarile [ammissibilità per il notaio rogante di fare l'inventario contestualmente alla vendita?]

la tesi negativa si basa sulla violazione delle garanzie derivanti al soggetto dalla separazione patrimoniale [effetto tipico del beneficio di inventario] (solo con l'inventario operano queste garanzie, ma la legge da termini molto lunghi di prescrizione)

6) indicazioni sul reimpiego del prezzo (versamento conto/libretto, acquisto titoli...): è eccezionalmente di competenza del Tribunale, se questi non dispone occorre fare istanza al GT

DOVE DEPOSITARE

Se è competente il Tribunale sede di Torino

Il deposito dell'istanza deve avvenire presso il Palazzo di Giustizia - Tribunale di Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 - Ufficio U.R.P. - Sportello per il Cittadino -Piano Terra - Ingresso 1 - Stanza 01620.

Attualmente, a causa dell'emergenza sanitaria Covid19, il deposito dell'istanza di autorizzazione per la vendita di beni (mobili e immobili) a favore del tutelato/beneficiario può avvenire tramite e-mail (NON PEC), firmata, scansionata e corredata della relativa documentazione. L'indirizzo e-mail è: urp.tribunale.torino@giustizia.it

il parere del GT verrà acquisito d'Ufficio

istanza in bollo da 27 €

Se è competente altro Tribunale (solo vendita beni ereditari)

Il deposito dell'istanza PER IL SOLO PARERE DEL gt deve avvenire presso il Palazzo di Giustizia - Tribunale di Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 - Cancelleria ingresso 1 primo piano.

Attualmente, a causa dell'emergenza sanitaria Covid19, il deposito dell'istanza PER IL SOLO PARERE per la vendita di beni (mobili e immobili) a favore del tutelato/beneficiario può avvenire tramite e-mail (NON PEC), firmata, scansionata e corredata della relativa documentazione. L'indirizzo e-mail è: ufficio.tutele.tribunale.torino@giustizia.it

istanza in carta libera

poi contattare il Tribunale di riferimento

Se è competente il Giudice Tutelare sede di Torino

DIPARTIMENTO EDUCAZIONE E WELFARE

Direzione Istruzione, pari opportunità, welfare

Ufficio Welfare - Pubblica Tutela e rapporti con l'Autorità Giudiziaria

Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861.6379/6367/6159 pubblicatutela@cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it

Il deposito dell'istanza deve avvenire presso il Palazzo di Giustizia - Tribunale di Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 – Cancelleria ingresso 1 primo piano.

Attualmente, a causa dell'emergenza sanitaria Covid19, il deposito dell'istanza di autorizzazione per la vendita di beni (mobili e immobili) a favore del tutelato/beneficiario può avvenire tramite e-mail (NON PEC), firmata, scansionata e corredata della relativa documentazione. L'indirizzo e-mail è: ufficio.tutele.tribunale.torino@giustizia.it

istanza in carta libera

NODI CRITICI:

Nel caso beneficiari intestatari di auto/motorini di cui non si sa niente bisogna fare la “perdita di possesso” all’ACI senza nessuna autorizzazione del giudice tutelare.

DOCUMENTAZIONE e eventuali link:

Modulo scaricabile al seguente link:

<http://www.tribunale.torino.giustizia.it/FileTribunali/70/Sito/PERSONA/Modulo%20autorizzazione%20a%20vendere%20beni%20immobili.doc>

<https://www.francoangeli.it/Riviste/SchedaRivista.aspx?IDArticolo=65657&Tipo=Articolo%20PDF&lingua=it&idRivista=29>

Per maggiori informazioni e indicazioni sulla redazione dell'istanza consultare:

Vademecum Amministratori di Sostegno: pp 28-29

Link per consultare la versione online:

http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/politichesociali/tutela/Vademecum_amministratori_sostegno_TORINO.pdf

Vademecum Tutori: pp 29-30

Link per consultare la versione online:

http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/politichesociali/tutela/Vademecum_tutori_TORINO.pdf

Suggerimenti:

Non far asseverare la perizia finché non viene individuato l'acquirente.

Con riferimento a beni dei quali al beneficiario della misura spetta solo una quota, non specificare il valore della stessa ma riferirsi ad essa come “quota spettante”, onde evitare possibili errori.

DIPARTIMENTO EDUCAZIONE E WELFARE

Direzione Istruzione, pari opportunità, welfare

Ufficio Welfare - Pubblica Tutela e rapporti con l'Autorità Giudiziaria

Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861.6379/6367/6159 pubblicatutela@cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it

DIPARTIMENTO EDUCAZIONE E WELFARE

Direzione Istruzione, pari opportunità, welfare

Ufficio Welfare - Pubblica Tutela e rapporti con l'Autorità Giudiziaria

Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861.6379/6367/6159 pubblicatutela@cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it