

VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL BENEFICIARIO DI AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO: LE PRINCIPALI COSE DA SAPERE

Può capitare che nel corso dello svolgimento dell'amministrazione di sostegno si renda necessario procedere con la vendita di un bene immobile (es. un appartamento, un terreno, una porzione di immobile, etc.) di proprietà del beneficiario. Analogamente potrà capitare che si renda necessario cedere un diritto reale intestato al beneficiario stesso come (es. l'usufrutto di un bene immobile, il diritto di superficie ai fini di una sopraelevazione, etc.).

In particolare in questa sede si affronteranno i casi in cui il bene oggetto di vendita sia entrato stabilmente a far parte del patrimonio del beneficiario perché, ed esempio, è stato acquistato anni prima dallo stesso beneficiario, gli è stato donato, gli è stato assegnato a seguito di una divisione, etc.; non sono ricompresi in questi gli immobili ereditati con beneficio di inventario (di cui si dirà separatamente).

Tali attività di compravendita, in quanto costituenti atti di straordinaria amministrazione del patrimonio, devono essere obbligatoriamente ed espressamente autorizzati dal Giudice Tutelare. In difetto di autorizzazione l'atto sottoscritto risulterebbe radicalmente nullo.

La richiesta di autorizzazione alla vendita deve essere presentata per iscritto a mezzo di una istanza predisposta e sottoscritta dall'amministrazione di sostegno. Tale istanza va presentata all'attenzione della **Cancelleria della Volontaria Giurisdizione monocratica** del Tribunale competente poiché la competenza ad autorizzare spetta al **Giudice Tutelare**.

Per l'accesso alle cancelleria varranno i seguenti riferimenti:

- per il Tribunale di Trento, gli Uffici si trovano in via Jacopo Acconcio n. 2, Stanze 35-36, orario di apertura dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30, informazioni telefoniche nei medesimi giorni dalle 10.00 alle 12.00; per maggiori informazioni rispetto all'accesso (preferibile su appuntamento) e per i numeri telefonici si consiglia la consultazione del sito internet del Tribunale di Trento <https://www.tribunale.trento.giustizia.it>;
- per il Tribunale di Rovereto, in Corso Rosmini n. 65; l'ufficio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.30 (previo appuntamento tramite piattaforma online <https://www.tribunale.rovereto.giustizia.it>). L'orario in cui è possibile telefonare va dalle 8.30 alle 10.30.

L'istanza da presentare all'attenzione del Giudice Tutelare deve descrivere alcuni specifici contenuti e avere delle precise allegazioni.

1) La vendita della proprietà o del diritto reale deve essere ben **motivata** dall'amministratore di sostegno

- spiegando le **ragioni per le quali l'operazione è necessaria e/o utile per la persona beneficiaria** (es. la necessità di recuperare maggiore liquidità per far fronte alle necessità personali/ abitative/di cura del soggetto beneficiario, es. l'opportunità di vendere l'immobile poiché rappresenta unicamente un costo per il beneficiario senza che lo stesso ne possa trarre vantaggio, etc. etc.);

- illustrando in maniera completa la **situazione patrimoniale** della persona beneficiaria in modo che il Giudice Tutelare possa comprendere le sue condizioni generali: è preferibile procedere con il deposito dell'ultimo rendiconto annuale dimesso nell'interesse del beneficiario stesso;
- specificando il **nominativo della persona/società a cui si intende vendere** l'immobile ed in particolare segnalando l'eventuale presenza di un anche solo potenziale **conflitto di interessi** tra beneficiario ed amministratore di sostegno. In questo caso, infatti, il Giudice Tutelare non impedirà la vendita ma nominerà, temporaneamente e solo per quella specifica operazione, un curatore speciale che agirà nell'interesse del beneficiario verificando che l'operazione economica avvenga in modo corretto e trasparente (es. caso in cui ad acquistare il bene di proprietà del beneficiario sia l'amministratore di sostegno o un suo parente/conoscente o una società a lui riferibile, etc.).

2) L'operazione di compravendita deve avvenire da **prezzo congruo**: la congruità deve risultare da **perizia di stima asseverata**, cioè redatta da un tecnico professionista che con una autocertificazione resa innanzi al Giudice di Pace confermi i contenuti dell'elaborato sotto la propria personale responsabilità, attestandone autenticità e veridicità.

3) Dovrà essere allegata una **visura tavolare** recente, risalente a pochi giorni prima del deposito dell'istanza: la visura tavolare può essere reperita presso l'Ufficio del Libro Fondiario competente ma molto spesso sarà lo stesso tecnico incaricato della perizia a poterla fornire.

Quando l'immobile oggetto della vendita si trova fuori dalla Provincia autonoma di Trento ove non sia presente il c.d. "sistema tavolare" andrà allegata una **visura catastale** aggiornata.

4) Nell'istanza andranno almeno genericamente indicate le **modalità di reimpiego del ricavato** e dunque si dovrà dare contezza di come verrà utilizzato il prezzo di compravendita: es. versamento sul conto corrente personale del beneficiario per il soddisfacimento di suoi bisogni come il pagamento della retta della casa di riposo o il pagamento dei servizi attivati in suo vantaggio come badati, assistenza domiciliare, etc.; es. per un diverso investimento mediante acquisto titoli o sottoscrizione di polizze assicurative, etc.

5) Per gli immobili che si trovino in un territorio ove non è presente il "regime tavolare" (e dunque fuori dalla Provincia Autonoma di Trento) è necessario allegare documentazione dalla quale che risulti in maniera chiara se vi siano (o meno!) procedure esecutive pendenti sul bene interessato: la parte dovrà produrre una **attestazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale competente** (quello del luogo ove si trova l'immobile!) di eventuale pendenza di procedura sul bene oggetto dell'istanza.

Tale documento non è necessario per gli immobili che si trovino in Provincia autonoma di Trento poiché la presenza di eventuali pignoramenti risulterà già dalla visura tavolare di cui al punto 3).

Il Giudice Tutelare procederà alla valutazione dell'istanza e prenderà visione dei documenti allegati procedendo all'autorizzazione nel momento in cui concorderà circa la correttezza ed opportunità dell'operazione proposta. Il Giudice Tutelare potrebbe eventualmente richiedere maggiori indicazioni o allegazioni all'attenzione dell'amministratore di sostegno.

Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte del Giudice Tutelare l'amministratore di sostegno dovrà rapportarsi con la Cancelleria competente per chiedere/ ottenere il rilascio di copia conforme all'originale dell'istanza e del pedissequo provvedimento autorizzatorio. Per farlo verranno le modalità di accesso sopra descritte.

Si rammenta che il rilascio di copie conformi all'originale è soggetto al pagamento di diritti di copia da versarsi a mezzo marche da bollo (il cui numero e ammontare varia a seconda del numero delle pagine di cui si compongono gli atti). E' bene pertanto chiedere alla Cancelleria indicazioni in questo senso in modo da accedere al momento del ritiro con le marche da bollo già pronte.

La copia conforme all'originale così ottenuta andrà consegnata al notaio incaricato per la predisposizione dell'atto notarile di cui diventerà parte integrante.

VENDITA DI BENI IMMOBILI DEL TUTELATO O EREDITATI CON BENEFICIO DI INVENTARIO DAL BENEFICIARIO DI AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO: LE PRINCIPALI COSE DA SAPERE

Si tratta in questa seconda parte di un caso affine ma diverso rispetto a quello precedente.

In particolare la procedura che segue si dovrà applicare

- tutte le volte in cui si dovrà procedere con la vendita di un bene immobile di proprietà di un **sogetto dichiarato interdetto** ad opera del suo rappresentante legale (il **tutore**)
- quando l'amministratore di sostegno debba vendere un bene immobile di proprietà del beneficiario, immobile che costui abbia **ereditato con beneficio di inventario**.

In queste circostanze la competenza a decidere non spetta più al Giudice Tutelar ma al **Tribunale riunito in composizione collegiale** (con una modalità, dunque, che prevede il coinvolgimento di tre magistrati che periodicamente si riuniscono appunto "in collegio"). La normativa di riferimento è quella dell'art. 747 c.p.c..

Conseguentemente l'istanza di autorizzazione (e tutti i documenti alla stessa allegati) dovranno essere depositati presso la **Cancelleria della Volontaria Giurisdizione collegiale** che si trova

- per il Tribunale di Trento, in Largo Pigarelli n.1, stanza n. 115; per maggiori informazioni rispetto all'accesso (preferibile su appuntamento) e per i numeri telefonici si consiglia la consultazione del sito internet del Tribunale di Trento <https://www.tribunale.trento.giustizia.it>;
- per il Tribunale di Rovereto, in Corso Rosmini n. 65; l'ufficio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.30 (previo appuntamento tramite piattaforma online <https://www.tribunale.rovereto.giustizia.it>). L'orario in cui è possibile telefonare va dalle 8.30 alle 10.30.

Tutte le indicazioni come sopra fornite per quanto riguarda i contenuti e le allegazioni dovranno ritenersi qui integralmente richiamate con le seguenti due precisazioni:

- 1) l'amministratore di sostegno/tutore dovrà sostenere il costo di **€ 27,00** in marca da bollo (o mediante altri canali di pagamento delle spese di giustizia) a titolo di spese forfettarie. Il

procedimento (posto che viene svolto nell'interesse di soggetti fragili) non sconta il pagamento del c.d. contributo unificato (una tassa necessaria per adire il Tribunale);

- 2) andrà depositata assieme all'istanza e agli allegati anche la c.d. **nota iscrizione a ruolo** poiché di tratta di un procedimento nuovo che viene specificatamente avviato per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili; la nota di iscrizione a ruolo è un semplice foglio sul quale, secondo un modello prestampato, si riportano i dati personali del richiedente ed alcune informazioni base di rilevanza statistica.

Il Tribunale in composizione collegiale assumerà la sua decisione previo **parere del Giudice Tutelare**: il fascicolo verrà trasmesso dal collegio giudicante all'attenzione del Giudice Tutelare che fornirà un via libera scritto. L'amministratore di sostegno/tutore non deve svolgere alcun adempimento in questa fase poiché il tutto si svolge mediante procedure interne agli uffici giudiziari.

Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte del Tribunale in composizione collegiale l'amministratore di sostegno/tutore dovrà rapportarsi con la cancelleria competente per chiedere/ ottenere il rilascio di copia conforme all'originale dell'istanza e del pedissequo provvedimento autorizzatorio. Per farlo varranno le modalità di accesso sopra descritte.

Si rammenta che, anche in questo caso, il rilascio di copie conformi all'originale è soggetto al pagamento di diritti di copia da versarsi a mezzo marche da bollo (il cui numero e ammontare varia a seconda del numero delle pagine di cui si compongono gli atti). E' bene pertanto chiedere alla Cancelleria indicazioni in questo senso in modo da accedere al momento del ritiro con le marche da bollo già pronte.

La copia conforme all'originale così ottenuta andrà consegnata al notaio incaricato per la predisposizione dell'atto notarile di cui diventerà parte integrante.

Per maggiori informazioni o un supporto, nonché per ottenere il modello dell'istanza e della nota di iscrizione a ruolo, è possibile rivolgersi al **Punto Informativo del Progetto per l'Amministratore di Sostegno in Trentino** gestito dal personale dell'**Associazione Comitato per l'Amministratore di Sostegno in Trentino**.

- Tutti i lunedì mattina presso il Tribunale di Trento, via Jacopo Acconcio n. 2 – primo piano stanza n. 28.
- Tutti i giovedì mattina presso il Tribunale di Rovereto, Corso Antonio Rosmini n. 65 – piano rialzato.
- Tutti i mercoledì presso la Fondazione Demarchi sita a Trento in Piazza Santa Maria Maggiore n. 7.

Per accedere agli sportelli è necessario fissare un appuntamento telefonando al numero 333.8790383 oppure scrivendo una email all'indirizzo info@amministratoredisostegnotn.it

Per conoscere gli altri Punti Informativi territoriali è possibile visitare la pagina [Punti informativi - Amministratore di sostegno - Trento \(amministratoredisostegnotn.it\)](http://www.amministratoredisostegnotn.it).