



Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Novembre 2011

[Soluzioni Immobiliari](#) il Blog di [AmministrazioniAC](#)

venerdì 4 novembre 2011

[Saldo e stralcio immobiliare - 2 -](#)

In questa breve "guida" sul saldo e stralcio, oggi ci dedichiamo alla fase più delicata.

Mi corre l'obbligo di premettere, che certe tattiche, come "andare a suonare i campanelli" oppure "controllare se viene ritirata la posta" od altro ancora, sono alquanto elementari e possono valere solamente se si ha molto tempo a disposizione, pochissima esperienza e un esecutato vicino casa.

Siccome ci rivolgiamo a un pubblico vasto, può darsi che l'operazione dovrà svolgersi, molto distante dalla propria residenza.

Ma torniamo al punto base, il contatto con l'esecutato.

Oggi il nostro studio si avvale dell'assistenza di una psicologa, la quale ha "praticamente" rivoluzionato il nostro modo di rapportarci con detto soggetto.

Senza voler, o meglio poter, addentrarci in tale materia, intendo la psicologia del rapporto con l'esecutato, questa è la sede per fornire alcuni consigli base.

- a) l'esecutato è una persona che sta per perdere tutto.**
- b) differente è presentarsi per chiedere qualcosa da presentarsi per offrire qualcosa.**
- c) la trasparenza, anche in questo caso paga.**
- d) la flessibilità pure.**
- e) servono buoni strumenti.**

Partiamo dal primo punto.

L'esecutato è una persona che sta per perdere tutto, può essere rassegnato, ma anche arrabbiato con il mondo.

La delicatezza e il rispetto sono gli elementi basilari su cui costruire il rapporto.
Chi è "furbo" non si trova quasi mai in questa posizione.

Il secondo punto dice:

differente è presentarsi per chiedere qualcosa da presentarsi per offrire qualcosa,
chi propone un saldo e stralcio offre una via d'uscita all'esecutato, e magari la possibilità di mettersi da parte qualcosina per ricominciare.





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

La trasparenza paga:

Non siamo "Babbo Natale", offriamo una "via d'uscita" chiaramente è un lavoro e come tale avremo un guadagno (questo sia sempre chiaro con tutte le parti in causa)

e arriviamo al punto d)

Per flessibilità intendiamo la capacità di saper reagire agli imprevisti, di poter modificare la propria strategia, di non pensare mai: "Io ho fatto uno stralcio adesso impiego il medesimo comportamento in tutte le prossime occasioni!"

Finalmente siamo arrivati alla fase finale, ovvero l'esecutato dopo aver parlato con noi è deciso a imboccare questa strada, servono buoni strumenti, intendo "delega/mandato" e un buon "preliminare", senza una firma, non si procede.

lunedì 7 novembre 2011

Condominio: Solo l'amministratore è legittimato all'impugnazione delle delibere con oggetto la gestione del servizio comune

L'amministratore di un condominio è legittimato esclusivo all'azione ed alla impugnazione delle delibere assembleari di nomina del successore, nonché di quelle che hanno quale finalità il soddisfacimento delle esigenze collettive della gestione del servizio comune.

Così i giudici di legittimità nella sentenza 21 settembre 2011, n. 19223, in cui la Corte ha ribadito l'esclusione nel singolo condomino della legittimazione ad agire, e, di conseguenza, di quella ad impugnare le delibere assembleari (come quella concernente la nomina dell'amministratore).

Nella sentenza annotata si può, infatti, leggere testualmente che "il principio per cui essendo un condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, resistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, nè quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, quindi con finalità di gestione del servizio comune, inteso in senso strumentale, tendono ad soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino". (in senso conforme si può cfr. Cassazione civile, Sez. II, sentenza 29 gennaio 2009, n. 2396, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 29 agosto 1997, n. 8257, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 12 marzo 1994, n. 2393).

La delibera condominiale deve essere interpretata secondo i criteri ermeneutica ex art. 1362 del codice civile, ed il relativo compito deve essere affidato al giudice del merito, il quale, nella interpretazione deve tenere presente l'elemento letterale, quale dato dal quale emerga immediatamente la volontà delle parti.

lunedì 14 novembre 2011

Condominio: Competenza del Giudice di Pace per le cause riguardanti i servizi comuni

In base all'art. 7 c.p.c., introdotto dall'art. 17 L. 374/91, il giudice di pace è competente, qualunque ne sia il valore, per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case. In linea generale, si intendono per cause relative alle **modalità d'uso dei servizi condominiali, quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione**, nelle quali si controverte sul "modo" -"come", più conveniente ed opportuno, in cui tali facoltà devono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli artt. 1102 ed 1118 c. c. ed in conformità della volontà della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale, mentre **le cause relative alla misura di detti servizi, si identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto di godimento dei singoli condomini** (Cass. 7888/94, 8431/94, 25/00, 6642/00, 5449/02). Passiamo alle situazioni concrete:

Tra le cause di competenza del giudice di pace, in ambito condominiale trovano il primo posto quelle relative a beni mobili di valore non superiore a 5mila euro riguardanti la richiesta di ingiunzione di pagamento per quote condominiali non pagate. Sono di sua competenza anche le cause per apposizione di termini ogni qual volta che, pur essendo certi e riconosciuti i confini, si vuole ottenere la collaborazione del vicino per collocare o costruire quelle opere, come ad esempio piccoli scafi, muri, che rendano evidente e riconoscibile la linea di demarcazione. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, durante la costruzione di uno stabile confinante con un terreno privato per cui si rende necessario apporre chiaramente i confini per permettere la recinzione.

Di sua competenza anche le cause relative al rispetto delle distanze da alberi e siepi: quando la piantagione eseguita dal vicino sia a una distanza minore di quella stabilita dalle leggi o da regolamenti comunali, si può chiedere allo stesso giudice la rimozione delle piante ed il risarcimento dei danni ingiustamente subiti.

Infine troviamo le cause relative alla misura e modalità d'uso dei servizi condomi-





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

niali che annoverano quelle che hanno ad oggetto il modo più conveniente e opportuno di esercitare un diritto condominiale oppure quelle in cui si discute sul modo di utilizzare un servizio comune tra i condomini.

domenica 20 novembre 2011

Investimenti immobiliari all'estero

Possiamo subito dire che in 10 anni gli italiani che acquistano casa all'estero sono raddoppiati, ma rimangono ben distanti dalle medie di altri europei in specialmodo inglesi, olandesi e tedeschi.

Gli Italiani hanno un budget abbastanza ridotto intorno ai 150mila euro, la seconda casa infatti viene pagata con i propri risparmi senza fare ricorso al mutuo.

Trattandosi spesso di un investimento con capitale proprio, non viene valutata la redditività, ma la scelta è dettata essenzialmente dal contesto socio economico del paese e da altri fattori alquanto volatili.

Ma dove conviene cercare?

Primariamente USA - la tendenza è ancora in ascesa seppur con percentuali di crescita assai ridotte - mete ideali degli italiani Manhattan e Miami. Complice il favorevole cambio e un mercato "depresso" che offre ancora prezzi da outlet. La tendenza però è già stata confermata dagli immobili siti nei quartieri più interessanti e indica un rialzo generalizzato dei prezzi.

In Europa, gli Italiani guardano a ovest, verso la Spagna, complice sicuramente la vicinanza culturale e un'intelligente politica dei prezzi che ha permesso allo stagnante mercato immobiliare spagnolo delle località di mare di guadagnare punti con gli investitori esteri.

Ad est, è interessante la Grecia, ma per quest'anno la previsione è sicuramente al ribasso a causa delle tensioni monetarie.

Centro Europa: due nomi Praga e Budapest, si confermano ancora meta di investitori italiani, più attratti dal fascino delle due capitali che non dai veri "affari" - outsider: Bratislava, da tenere d'occhio vista la vicinanza con Vienna e gli ottimi collegamenti aerei low cost.

Seppur con fascino minore, la Baviera ha visto contrarre le richieste per immobili al di fuori delle principali città (Monaco in testa) di oltre il 40% dal 2008 ad oggi. Il mercato è stabile, le occasioni non mancano, manca semmai l'appello ad acquistare casa in "campagna"

Ultima nota su Berlino Parigi e Londra, quest'ultima seppur ancora su valori elevati ha visto una netta contrazione delle transazioni medio alte (per intenderci fino al 1 milione di sterline), sapendo cercare è il momento adatto, mentre Berlino è effer-





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

vescente ed offre soluzioni molto più economiche rispetto alla capitale inglese, ma di sicuro fascino per l'investitore italiano. Parigi è un discorso a se stante con quotazioni ancora molto (forse troppo) elevate, i quartieri VI - VII - VIII e il XVI quasi intoccabili, conviene aspettare o ricercare, per il momento piccoli monolocali (facilmente affittabili ed utilizzabili come base per soggiorni lunghi in città.)

lunedì 28 novembre 2011

Tasse sulla casa - ipotesi allo studio

E' ormai chiaro che si preannuncia un periodo di nuove tasse sugli immobili, vediamo nel dettaglio ciò che è allo studio:

Rivalutazione delle rendite catastali,

Basandosi sulla legge 662 del 1996 , che aggiorna del «5 per cento» l'importo delle rendite "originali", entrate in vigore nel 1992 e calcolate sui valori immobiliari del l'ormai lontano 1988;

Accanto alla rivalutazione, però, il pacchetto di opzioni comprende anche **la reintroduzione dell'Ici sull'abitazione principale, che dovrebbe essere il capitolo chiave della "ristrutturazione" del federalismo fiscale.** Un versante, questo, su cui si collocano anche i capitoli dell'Imu – destinata a prendere il posto dell'Ici dal 2013 o dal 2012 in caso di ulteriori accelerazioni – e della nuova imposta sui servizi ipotizzata dalla bozza di decreto correttivo del fisco municipale, predisposta dal Governo Berlusconi, ma mai approvata definitivamente.

Altre opzioni

Le misure sono varie, ma tutte poggiano sulla questione delle rendite catastali, che generano la base imponibile di tutto il fisco immobiliare.

Ecco perché è importante capire se e come si deciderà di correggere i valori attuali . *Secondo l'agenzia del Territorio, i valori di mercato delle abitazioni principali sono mediamente 3,59 volte più elevati degli imponibili a fini Ici. Dato che sale a 3,85 per gli immobili diversi dalla prima casa. Non è difficile, quindi, intuire da dove venga l'idea di un adeguamento delle rendite.*

Attenzione ai numeri del divario

Qualsiasi scelta, comunque, dovrà partire dai numeri, che mostrano come dietro il dato medio si nasconda una miriade di situazioni diverse. Frutto dell'epoca di costruzione degli edifici, dell'evoluzione del mercato immobiliare e, infine, dell'attenzione con cui i sindaci hanno coltivato le proprie basi imponibili.





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

AmministrazioniAC

Nota D'uso

Il presente documento non può essere modificato né utilizzato in alcun modo nella sua totalità o in parte.

E' vietata la diffusione a mezzo stampa/video/internet

Ogni uso non consentito sarà punito secondo la normativa vigente in Italia

Il presente documento non sostituisce la consulenza resa da un professionista del settore, è da intendersi ad uso esclusivamente divulgativo, Si declina qualsiasi responsabilità per ogni altro uso, per errori od omissioni. - I contenuti del presente documento sono aggiornati alla data di pubblicazione, potrebbero non corrispondere in parte o nella loro totalità alla legislazione vigente nel momento della lettura del documento.

