

Le semplici risposte ad una serie di quesiti sull'iter previsto

Ed ecco un semplice “Abc delle vendite immobiliari”

Tutti i segreti per partecipare alle aste giudiziarie con la possibilità di concludere un buon affare senza il rischio di errori

ese

Partecipare ad una vendita di immobili alle aste giudiziarie non è difficile, anche se occorre rispettare un preciso iter che bisogna conoscere. Noi lo abbiamo più volte presentato costruendolo ex novo o prelevandolo da siti specializzati in queste vendite. L'opportunità di fornire sempre nuove versioni di spiegazioni si intuisce: ogni forma può risultare utile per eliminare eventuali dubbi per chi non ha mai partecipato a queste vendite e intende farlo di persona senza ricorrere ad un procuratore. Presentiamo oggi una prima parte dell'intervento-delucidazioni fornito dall'Associazione nazionale vendite giudiziarie (la settimana prossima la seconda ed ultima parte) che ha per titolo "L'abc delle vendite immobiliari". Dopo un'introduzione vengono proposte numerosi quesiti con le relative risposte.

Il 1 marzo 2006 con l'introduzione delle nuove norme dettate dal codice di procedura civile (modificato dalla Legge 80/2005 e dalla Legge 263/2005) ha segnato una linea di confine tra il "vecchio modo" di partecipare all'asta e la nuova prassi delle vendite immobiliari. Chi ha familiarità con il mondo dell'espropriazione e, quindi, delle vendite giudiziarie potrà verificare come la vendita senza incanto, fino ad oggi usata in maniera residuale, diverrà un passaggio obbligato della procedura di liquidazione del bene staggito. Ma questa non è che una delle novità introdotte dal "nuovo" codice di procedura civile che modificherà, ottimizzando, le vendite immobiliari. La riduzione dei tempi del processo esecutivo (18 mesi tra deposito documentazione ipocatastale e distribuzione del ricavato) e la nomina/surrogà del custode giudiziario permetterà a chiunque, e ovunque, di avvicinarsi alle vendite giudiziarie.

La formula che il "nuovo" codice di procedura civile propone è stata testata e perfezionata per oltre un decennio, da prassi definite appunto "virtuose" adottate in vari Tribunali italiani.

A domanda... risposta

Come posso essere informato in maniera costante sulle vendite derivanti da procedure esecutive immobiliari? Ci sono essenzialmente 3 canali informativi: la stampa: quotidiani (N.d.R. come le pagine che la "Gazzetta" dedica ogni giovedì agli avvisi legali), free press ed eventuali riviste specializzate; il web; gli "uffici immobiliari" del Tribunale o ad esso collegati: Cancelleria esecuzioni immobiliari, Associazione Notarile e Istituto Vendite Giudiziarie. Per quanto riguarda la "rete" (internet) gli immobili sono pubblicati, come previsto dall'art. 490 c.p.c., in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto: puoi consultare www.astagiudiziaria.com. Qui troverai oltre alla descrizione commerciale, l'ordinanza di vendita, la perizia del CTU, e tutti i dati utili alla partecipazione. E' possibile visionare l'immobile che mi interessa?

Aprire le vendite giudiziarie al grande pubblico è stato uno dei maggiori obiettivi della riforma delle procedure immobiliari: risultato imprescindibile dalla possibilità di vedere coi propri occhi i beni proposti. Tale facoltà è stata definita in termini di legge con la previsione di cui all'art. 560 co.6: "Il giudice, con l'ordinanza di cui al primo comma, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi perchè

gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita". E' dunque il "custode" il tuo "agente immobiliare", colui che ti informerà sul percorso da seguire se un immobile ti interessa, che ti affiancherà fino al

momento della vendita, ti mostrerà la documentazione (ordinanza, perizia e, se presente, planimetria) per poi accompagnarti a visionare i cespiti. Non resta che prendere un appuntamento col custode. Tramite internet: ogni scheda pubblicitaria di www.astagiudiziaria.com offre una serie di servizi utili, clicca su "Prenota la visita", compila il form con i tuoi dati, sarai contattato dal custode per concordare la data della visita, di persona: vieni all'I.V.G. e compila la richiesta.

N.d.R.: l'I.V.G. non è presente in modo uniforme nel territorio nazionale. Dove manca, quindi, bisogna "arrangiarsi" da soli per ottenere la visita dell'immobile che interessa. Un'operazione che risulta il più delle volte senza risultati, tra l'altro per mancanza del custode immobiliare o per sue inefficienze (giustificate dal basso compenso che il più delle volte riceve). L'impossibilità di visitare l'immobile è ancora fra le principali cause che allontanano dalle aste un gran numero di risparmiatori. Il custode è anche responsabile delle condizioni in cui viene tenuto l'immobile, ma con alcuni precisi limiti: deve essere messo nelle condizioni economiche di sostenere le spese di manutenzione (a ciò deve provvedere il giudice responsabile della vendita) e non può rispondere di eventuali danni sull'immobile causati da chi lo occupa (l'esecutato) dopo la stima.

Vorrei acquistare l'immobile: cosa devo fare per partecipare alla vendita? La nuova procedura, con la vendita senza incanto, impone un diverso modo di effettuare gli adempimenti necessari per la partecipazione. Il tutto si concretizza nelle offerte d'acquisto (art. 571 c.p.c.) che vanno formulate rispettando alcuni parametri: devi presentare presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari una dichiarazione che contenga l'indicazione del prezzo,

tempo e modo del pagamento, ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; devi cauzionare l'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, tramite versamento su apposito libretto bancario/postale intestato alla procedura, indicato dal custode o nell'ambito delle pagine pubblicitarie; la ricevuta dell'avvenuto versamento va inserita nella busta contenente l'offerta; devi depositare l'offerta in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, previa identificazione il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Non dimenticare che il debitore non può presentare offerte; puoi presentare offerte a mezzo di un procuratore legale; l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice dell'Esecuzione ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito in ordinanza di vendita, se è inferiore al prezzo indicato, se non è accompagnata da cauzione.

La prossima settimana atri quesiti con le relative delucidazioni.

A. A.

