

Spiegazioni e raccomandazioni sull'acquisto di immobili all'asta

Fate di tutto per visitare l'immobile

Su queste particolari vendite si moltiplicano gli interventi su giornali e siti internet che possono contribuire ad eliminare dubbi in chi desidera comprare senza aiuto di professionisti

Le vendite all'asta diventano sempre più un argomento di attualità trattato da giornali e siti internet. L'argomento negli ultimi giorni è stato sviluppato da due fonti diverse, in altrettanti modi differenti. Riportiamo le due argomentazioni (una oggi, la seconda giovedì prossimo) con l'eventuale aggiunta di qualche breve commento, coerenti con quanto stiamo ripetendo da un po': ogni pubblicazione sull'argomento va riportata per ognuna può essere utile a proporre qualche chiarimento ed eliminare nei lettori eventuali dubbi che possono essere sorti nelle nostre precedenti illustrazioni sulle aste peraltro riportate sempre in modo diverso (dalle domande-risposte al dizionario dei termini più comuni delle aste). Tutto con la consapevolezza che queste vendite si svolgono secondo una precisa normativa da conoscere: che si possono affrontare facendosi assistere da un professionista, senza comunque escludere il fai-da-te. Il primo dei due interventi, di un architetto (una brava professionista), ha per titolo: "L'acquisto di una casa all'asta può rappresentare un'ottima forma di investimento".

"Le aste giudiziarie - si legge - vengono indette dal giudice quando, a seguito di un'esecuzione immobiliare o di un fallimento, è necessario ottenere una liquidità con cui soddisfare, in tutto o in parte, i creditori e quindi si dispone la vendita forzata di uno o più immobili di proprietà del soggetto del fallimento o dell'esecuzione. Essere informati sulle aste giudiziarie in corso non è difficile, visto che gli annunci si trovano anche su numerosi siti Internet (oltre che sui giornali come quello che state leggendo n.d.r.). L'acquisto all'asta può rappresentare un'ottima forma di investimento, perché i prezzi degli immobili battuti risultano più bassi rispetto ai valori di mercato anche del 30%, ed inoltre gli immobili risultano garantiti dallo Stato e quindi privi di pendenze giudiziarie o ipotecarie. Se sono presenti abusi edilizi, inoltre, è possibile regolarizzarli entro quattro mesi dall'acquisto".

Quindi un avvertimento: "Nella scelta bisogna valutare l'eventuale presenza di inquilini. Infatti, il decreto di trasferimento dell'immobile da parte del Giudice, contiene anche l'ingiunzione di rilascio dello stesso, che equivale ad una sentenza definitiva di sfratto, ma, se l'inquilino è fornito di un regolare contratto bisognerà attendere la naturale scadenza. Pertanto, in questo caso, l'acquisto di un immobile all'asta può rappresentare un buon investimento ai fini di una rendita da locazione, ma non può la scelta migliore per chi, invece, della casa ha bisogno per andarci ad abitare subito". "Per i beni immobili - prosegue la nota - esistono due tipi di aste: senza incanto e ad incanto. Nel primo caso (quello da preferire, secondo le ultime norme n.d.r.) l'aggiudicazione avviene mediante offerte in busta chiusa depositate in Cancelleria. Nelle aste ad incanto, invece, la vendita viene fatta con offerte pubbliche al rialzo ed aggiudicata al miglior offerente. Dopo aver valutato attentamente il prezzo di base, se si è interessati all'acquisto bisogna versare una cauzione pari al 20 - 30 % del valore (anche solo del 10% nelle aste senza incanto n.d.r.). Essa verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione, mentre il vincitore avrà tempo due mesi per versare la parte restante.

Chi non paga il saldo nei tempi prestabiliti perde, naturalmente, la cauzione e se l'immobile viene venduto ad un prezzo più basso è obbligato a versare la differenza".

"Acquistare casa (evidentemente era sottinteso che si parla anche di locali commerciali, capannoni artigianali o industriali, box auto, terreni e quant'altro possa essere inteso come immobile n.d.r.) all'asta può quindi risultare un buon affare, ma è bene fare prima una serie di considerazioni. Nel vagliare il prezzo complessivo della transazione - scrive l'architetto - bisogna ricordare che vanno sempre pagate le imposte che vanno dal 4% al 10% a seconda se si tratti o meno di prima casa, calcolando però queste percentuali non sul valore cata-

stale ma su quello di aggiudicazione (per altri beni occorre pagare l'iva n.d.r.)".

Quindi altri interessanti capitoli: "Se possibile, è bene cercare di visitare la casa, e se il permesso viene negato dagli inquilini, si può dare un'attenta occhiata alla planimetria e alla perizia dettagliata che saranno allegate al bando". Un consiglio opportuno, dando per scontata la necessità del massimo impegno per "conquistare" la visita. A partire dal ricorso al "regista" dell'asta (giudice, notaio, avvocato o commercialista) o al custode giudiziario, se nominato. Senza neppure escludere il ricorso alle forze dell'ordine: la visita dell'immobile che va all'asta non può essere in alcun modo proibita.

Come alle forze dell'ordine bisogna ricorrere quando si ha sentore che un'asta alla quale si sta partecipando anche solo come spettatore sembra svolgersi in modo irregolare. Ad esempio, per la presenza di faccendieri che spesso si affacciano a queste vendite, talvolta addirittura condizionandole con minacce. Tendono a scoraggiare i partecipanti a presentare offerte, in modo da aggiudicarsi l'immobile al prezzo base (e quindi più conveniente) o, addirittura, a far concludere l'asta senza offerte in modo da rinviare la vendita ad un prezzo base ridotto (e, in quella circostanza, a presentare loro l'offerta).

La richiesta delle forze dell'ordine può tranquillamente essere effettuata "in sordina", cioè senza gesti da eroe (mettersi apertamente contro il "faccendiere"): un telefonino in casi del genere può essere provvidenziale. Basta una telefonata per chiedere un intervento che può portare ad arresti certi. Casi del genere non solo rari. A quello avvenuto giorni fa a Nocera con l'arresto di padre e figlio che operavano in tandem del quale abbiamo pubblicato, segue un'altra storia scoperta in Liguria di recente.

La procura ha aperto un'indagine sulle aste giudiziarie: nel mirino dei magistrati è finita parte dell'attività di un Istituto Vendite Giudiziarie di Sanremo che,

delegato dalle cancellerie del Tribunale, si occuperebbe della messa all'incanto di beni mobili, provenienti in maggior parte da pignoramenti. A Palazzo di Giustizia

per diverse ore è stato interrogato il titolare dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Pantaleo Nieddu, 60 anni, maresciallo dell'Arma in congedo, ex comandante

della stazione carabinieri di Ospedaletti. L'ipotesi di reato contestata sarebbe quella di turbativa d'asta.

A.A.

The thumbnail shows a section titled "LEGALE" with the subtitle "AVVISI GIUDIZIARI". It features a prominent heading "Fate di tutto per visitare l'immobile" and another section titled "TRIBUNALE DI BARI". The text is dense and appears to be a collection of legal notices or court announcements.