

Spiegazioni e raccomandazioni sull'acquisto di immobili all'asta

Operazioni complesse ma che spesso risultano convenienti

Dalla scelta dell'eventuale proposta favorevole (con la differenza tra vendita con incanto e senza incanto) alla presentazione dell'offerta (sempre più spesso in busta chiusa quindi irrevocabile)

Le vendite all'asta sono diventate ormai come un normale metodo di acquisto, tanto da attirare un numero sempre maggiore di risparmiatori piccoli e grandi. Si può affrontare l'operazione affidandosi ad un professionista che conosce queste vendite e il mercato immobiliare in genere (un avvocato e/o un commercialista) o provvedere da soli. In quest'ultimo caso, però, bisogna conoscere a fondo il meccanismo che regola queste vendite. Non è complesso, ma piuttosto rigido: ignorarlo si traduce in errori che comportano anche delusioni e seri danni economici. Per questo motivo da tempo ci soffermiamo sulle normative; di recente utilizzando anche interventi prelevati da siti internet specializzati in edilizia, case o in particolare vendite all'asta. Questo, perché ogni diverso modo di presentare l'argomento può tradursi in una possibilità di maggiore comprensione e di eliminare punti oscuri e possibilità di errori. Ne riportiamo un altro, dopo quello della settimana scorsa, limitandoci quando occorre a eliminare qualche grossolano errore di grammatica e ad aggiungere brevi precisazioni o commenti.

“Acquistare nelle aste giudiziarie è sempre conveniente poiché si ha l'opportunità di concludere un acquisto immobiliare ad un prezzo al di sotto del valore di mercato. Inoltre, se non si dispone dell'intera cifra si può acquistare un immobile anche accedendo ad un mutuo (un'opportunità recente, sino a non molti anni infatti si poteva solo comprare possedendo tutta la somma necessaria n.d.r.). Moralmente può apparire un atteggiamento poco etico, ma è un modo come un altro per fare un buon affare. Quest'ultimo del resto, al di là delle aste, si configura sempre e soltanto, quando la parte venditrice naviga in cattive acque. In ogni caso, quel bene si trova già all'incanto, pertanto anche se non sarete voi ad assicurarvelo, qualcun'altro lo farà prontamente al posto vostro”.
“Avvicinare le aste – prosegue la nota - non è una pratica semplicissima pur

essendo aperta a qualsiasi cittadino. Le strade dei tribunali sono affollate, tortuose e disorientanti, specie per chi non è pratico, ma se si ha l'opportunità di affrontarle con calma, pazienza e dedizione, potrebbero condurvi sulla via giusta per poter conseguire un ottimo investimento. Informatevi pure in prima persona, ma non pretendete alla prima esperienza, di condurre questo gioco da soli. Fatevi sempre consigliare e traghettare da figure esperte, per evitare cattive sorprese a posteriori. Per partecipare ad un asta immobiliare, la migliore fonte di informazioni è la Cancelleria del Tribunale: se si tratta di un Fallimento rivolgetevi alla Cancelleria Fallimentare, se si tratta invece di una esecuzione (solitamente promossa dalle banche per mutui non pagati) rivolgetevi alla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari. Nei Tribunali minori può tuttavia succedere che tali Cancellerie siano unificate”.
In realtà si parte con maggiore comodità consultando siti e giornali che pubblicano il programma delle aste, come la “Gazzetta” con le sue pagine del giovedì dedicate agli “avvisi legali” n.d.r.
“Una volta in Cancelleria – si legge ancora - chiedete al funzionario incaricato di potere esaminare il dossier relativo alla procedura numero ... (o al Fallimento numero ...) promossa da controAll'interno del dossier che vi verrà consegnato in visione, troverete la perizia sul bene immobile effettuata da un geometra o ingegnere su incarico del giudice, corredata solitamente da una o più fotografie. Dalla lettura della perizia

inoltre si può comprendere se l'immobile è occupato (e da chi), e in virtù di quale contratto, se esiste. Nel caso si tratti invece di un Fallimento, rivolgendovi all'ufficio del curatore fallimentare, vi saranno date tutte le informazioni del caso. Una volta che avrete raccolto tutti i dati, se la cosa vi sembra interessante, potrete partecipare all'asta che si terrà nella data dell'avviso presso la Sede del Tribunale, e che a seconda dei casi potrà essere con o senza incanto. L'asta con incanto è di

tipo tradizionale, vale a dire si rilancia a voce aumentando l'ultima offerta di un importo non inferiore al minimo stabilito (si può partecipare all'asta senza obbligo di presentare l'offerta n.d.r.). L'asta senza incanto invece significa presentare una offerta (in busta chiusa e “rigida” cioè non ritirabile n.d.r.) con un importo in aumento sul prezzo base o pari ad esso stabilito dal giudice. In caso di pluralità di offerte però, il Giudice Delegato al Fallimento provvederà ad indire un'asta sull'offerta più alta”.

Una precisazione tra le due diverse vendite. Una delle ultime riforme emesse per rendere più produttive e trasparenti le aste esortano a preferire quelle senza incanto proprio per ostacolare l'azione di malavitosi specialisti nel “pilotare” le aste: con le minacce vietano ai concorrenti la presentazione delle offerte. Lo fanno per aggiudicarsi l'immobile al prezzo base o per farlo aggiudicare ad altri (dietro compenso) oppure per far risultare deserta l'asta per cui l'immobile sarà ripresentato ad un prezzo base inferiore (e saranno loro stessi o loro “protetti” ad aggiudicarselo).

“Le formalità da espletare per partecipare ad una asta – si legge ancora - sono semplici: basta presentare una domanda in carta bollata alla Cancelleria del Tribunale, accompagnandola con due assegni circolari non trasferibili intestati alla curatela fallimentare: il primo, pari di solito al 10% del prezzo base, come anticipo sull'eventuale aggiudicazione (cauzione), il secondo di solito pari al 15% o al 20% del prezzo base (se la vendita è soggetta ad IVA), a titolo di spese di procedura. (Nelle vendite con offerte in busta chiusa basta solo l'anticipo del 10% n.d.r.). Nel caso di non aggiudicazione la Cancelleria (ricordiamo che l'asta si può svolgere nello studio di un notaio, avvocato o commercialista ai quali l'asta può essere affidata n.d.r.) provvede immediatamente a restituire gli assegni”.

“Particolare attenzione – conclude la nota - va prestata a quelle aste che sono

al loro secondo o terzo esperimento, ossia nessuno si è presentato alle precedenti battute, e quindi il Giudice ha fissato lo svolgimento di un' altra asta; il prezzo base in questi casi viene solitamente ridotto fino al 20% rispetto al prezzo base dell'asta precedente. Qualora vi sfugga un'asta o ne veniate a conoscenza in ritardo, potete fare ricorso all'articolo 584

del Codice Civile. Esso infatti stabilisce che chiunque può presentare, ad asta avvenuta, entro 10 giorni una offerta superiore di almeno 1/6 al prezzo di aggiudicazione. In questo caso il Giudice stabilirà una nuova asta, permettendovi così di competere per la nuova aggiudicazione". Per la verità, anche questa possibilità,

detta "offerta di un sesto", è stata ridotta se non del tutto eliminata da una delle recenti riforme, assieme alla preferenza da accordare alle vendite senza incanto. Per evitare l'attività di malavitosi che minacciavano chi s'aggiudicava l'immobile ("Dammi un "premio" se non vuoi che presenti l'offerta di un sesto").

A. A.

The thumbnail shows a page from the newspaper with the main heading "LEGALE" in large, bold letters. Below it, there are several sub-headings and columns of text. The sub-headings include "Operazioni complesse ma che spesso risultano convenienti", "TRIBUNALI DI BARI", and "VENDITE". The text is dense and appears to be a legal or financial report.