

Assistenza a chi intende comprare alle aste giudiziarie

Tutti i servizi che può offrire un consulente

La seconda parte dell'intervento di uno studio professionale. Altri fatti: "una vendita col brivido" e "un palazzo conteso"

Fino al 2000, come abbiamo ricordato giovedì scorso, gli immobili posti all'asta erano riportati, oltre che nella Gazzetta Ufficiale, solo all'interno del Fal (foglio annunci legali), conosciuto solo da pochi "addetti ai lavori", che veniva venduto, anche in abbonamento, presso pochissime librerie. «La finanziaria - informa in un sito internet uno studio legale di Roma che, come abbiamo riportato, propone assistenza a chi intende avvicinarsi a questo settore - abolendo questo strumento, ha creato uno sconvolgimento epocale in questo delicato settore. Infatti la nuova disposizione riguardava la divulgazione degli immobili, oggetto di procedure esecutive e concorsuali, attraverso la pubblicizzazione su quotidiani locali e nazionali e sui siti internet che possedevano requisiti minimi di navigabilità ed onorabilità degli esponenti aziendali». Molti investitori, spinti anche dal boom del mercato immobiliare, si sono orientati agli acquisti di immobili presso i Tribunali anche usufruendo di preziose informazioni che erano ormai diventate di dominio pubblico ed in pochi anni persino le famiglie hanno acquistato migliaia di appartamenti alle aste giudiziarie. Perciò, sono sorti studi di professionisti, in genere formati da avvocati e commercialisti, che si propongono di assistere chi intenda accostarsi al mondo delle aste giudiziarie, per prendere in considerazione eventuali acquisti. Studi se sono sorti in ogni città, alcuni rivolti al territorio circostante, altri con la volontà di mettersi a disposizione anche a livello nazionale. Tra questi alcuni che si presentano anche in internet. Di uno di questi abbiamo riportato giovedì scorso alcuni consigli rivolti a chi vuol comprare all'asta. Oggi ultimiamo l'intervento di questo studio la cui consulenza, così come si presenta, «viene svolta da professionisti del settore che operano da oltre 10 anni nelle aste immobiliari e che in questi anni si sono specializzati in: consulenza ed assistenza aste per agenzie immobiliari e per privati; corsi di formazione professionali sulle aste immobiliari». E che «contestualmente al conferimento del mandato, il nostro staff si occupa di tutte le fasi che portano alla partecipazione all'asta e in caso di aggiudicazione all'emissione del decreto di trasferimento». Quindi la precisazione dell'assistenza nelle varie

fasi. Dalle prime: «Ricerca dell'immobile; studio della perizia e appuntamento per visionare l'immobile; studio di fattibilità, si effettua un'attenta valutazione commerciale del bene da acquistare, si individua l'indice di convenienza e si pianifica l'intervento in asta con l'individuazione del prezzo massimo d'acquisto». Alle successive: «Partecipazione all'asta; assistenza post asta, per arrivare alla corretta emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione in possesso dell'immobile acquistato».

Quindi alcune precisazioni sull'attività delle aste giudiziarie.

«L'acquisto di un immobile pignorato può essere effettuato se il valore dell'unità è superiore alla esposizione debitoria, se il proprietario dell'immobile subastato è disponibile a vendere l'unità prima dell'asta. Il proprietario può vendere l'appartamento pignorato, l'importante è che l'acquirente sia a conoscenza del tipo di acquisto e che il ricavato della vendita vada ad estinguere tutti i debiti e che venga cancellato il pignoramento e le ipoteche gravanti». E l'elenco di alcuni dei servizi offerti, alcuni dei quali difficilmente assolvibili dal "normale" cittadino-risparmiatore. «Il supporto del nostro studio legale: abbiamo già contatti con proprietari di immobili subastati; verificiamo il riscontro nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare; acquisiamo tutte le informazioni commerciali sul venditore; verificiamo gli oneri condominiali; verificiamo che non vi siano imposte da pagare allo Stato; raggiungiamo un accordo a saldo e stralcio con la banca creditrice; definiamo le spese di procedura e l'onorario a favore del legale che ha attivato gli atti esecutivi; stipuliamo il rogito contestualmente all'estinzione dell'esecuzione immobiliare e la cancellazione del pignoramento accordata dal Giudice dell'Esecuzione, a seguito del pagamento dei creditori».

Servizi che, sempre i professionisti, si traducono in una serie di vantaggi. «Per il venditore/debitore, c'è un maggiore ricavo rispetto alla vendita all'asta dell'immobile: con un accordo a saldo e stralcio vi è un contenimento dell'esposizione debitoria sia per interessi di mora che per dietimi, con le positive conseguenze in tema di cancellazione dalla Centrale dei Rischi

a livello di sistema, vi sono anche oneri fiscali e professionali meno gravosi.

Per l'acquirente: convenienza del prezzo (circa il 30% in meno rispetto al valore di mercato), nessun anticipo sul prezzo, definire l'acquisto senza concorrenti, avere la disponibilità immediata del bene, effettuare il rogito con un suo notaio di fiducia».

ASTA DA BRIVIDO - E' andata deserta l'asta per la vendita della casa di via Fermi a Boretto (Reggio Emilia), dove risiedevano i coniugi Massimo Pecchini e Albina Vecchi. Il 17 agosto scorso, proprio tra le mura dell'abitazione in cui vivevano da anni, la donna uccise il marito per poi togliersi la vita. La messa all'asta dell'abitazione, come la stessa tragedia, è maturata in seguito a un debito della coppia mai saldato con una parente. Questa situazione è quindi sfociata nel pignoramento dell'immobile e la conseguente messa all'asta. Ma il delegato alla vendita ha comunicato l'assenza di offerte, la cui base d'asta partiva da 129mila euro. Per questo è stata fissata una nuova asta "con incanto", nella quale l'immobile sarà venduto allo stesso prezzo. Se anche in quella occasione mancheranno le offerte, saranno fissati nuovi tentativi di vendita a un prezzo ribassato del 25%.

Nel frattempo, il pm Valentina Salvi è in attesa di fare luce sulla dinamica della tragedia: saranno decisivi gli esiti delle autopsie, che arriveranno nei prossimi giorni.

PALAZZO CONTESO - Al centro di una disputa fra pubblico e privato, resta ancora in sospenso la questione Palazzo Gioia. La sentenza con cui poco più di tre mesi fa il Consiglio di Stato ha negato al Comune di Corato di esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile è infatti soltanto l'ultimo atto di una vicenda nata tre anni fa quando l'amministrazione annunciò di aver acquistato Palazzo Gioia a circa 900mila euro. L'acquisto da parte del Comune avvenne grazie all'esercizio del diritto di prelazione, secondo il quale la parte pubblica sarebbe stata preferita a quella privata in virtù della particolare destinazione d'uso da dare all'immobile (sede del palazzo della "cultura"). Proprio quest'ultima circostanza consentì al Comune di "scavalcare" l'interesse del signor Giovanni Roberto, anch'egli interessato all'ac-

quisto dell'immobile. Immediatamente dopo, però, nacque un contenzioso che vide il signor Roberto proporre appello al Tar che dette al Comune. Il signor

Roberto non si arrese e si rivolse al Consiglio di Stato che ha accolto la sua tesi («per esercitare il diritto di prelazione era necessario indicare le specifiche finalità di valorizzazione

culturale del bene»). Ora l'invio di una lettera del sindaco Luigi Perrone al signor Roberto con la quale comunica di voler insistere nell'acquisizione di palazzo Gioia.

A. A.

