

Le aste convengono ma restano deserte

Attenzione alle insidie: burocrazia, condizioni e disponibilità dell'immobile

Il 40% delle vendite giudiziarie a vuoto nonostante prezzi «scontati» del 30%

Michela Finizio

■ Non è detto che comprare un immobile all'asta costi di meno. Perizie effettuate magari tre anni fa, quando ancora non era scoppiata la crisi immobiliare, possono rendere eccessivo il prezzo stabilito oggi dal tribunale. Le statistiche dicono però che le vendite giudiziarie consentono risparmi anche del 30 per cento (in media i prezzi sono inferiori del 10-15%). Eppure si stima che oltre il 40% delle aste vadano deserte: la diffidenza dei potenziali acquirenti e le insidie burocratiche penalizzano ancora un segmento di mercato che della trasparenza ormai ha fatto il suo obiettivo principale.

IL CASO CONCRETO

Sfogliando i siti internet che raccolgono gli annunci di aste giudiziarie le occasioni non sembrano mancare e la possibilità di visionare la documentazione allegata (foto, perizia, planimetria, ordinanza di vendita) consente agli interessati di avere anche più informazioni rispetto a quelle di un normale annuncio commerciale. Il Tribunale di Padova, ad esempio, il 2 dicembre mette all'asta un'unifamiliare a Villanova di Camposampiero (218 metri quadri di superficie lorda abitabile), a circa 17 chilometri dalla città del Santo, con ripostiglio, magazzino, autorimessa e ampio giardino privato. Si parte da 178 mila euro con offerta minima al rialzo di mille euro, ma leggendo la perizia allegata si possono facilmente scoprire alcune insidie nascoste: le «finiture sono di media qualità», i vani «in discreto stato di conservazione»; gli impianti elettrici ed idrotermosanitari «risultano in stato di efficienza», ma privi di «certificato di regolare esecuzione in quanto vecchi e datati» e il riscal-

damento «non appare conforme alle norme tecniche»; la pratica di condono non risulta perfezionata e difforme dallo stato di fatto. Insomma, si legge alla fine della perizia, per mettere «in regola» l'immobile si stima una spesa pari a circa 9.200 euro complessivi di oneri, bolli, spese tecniche, demolizione e ripristini.

L'ASTA GIUDIZIARIA

Premesso, dunque, che ogni immobile messo all'asta può nascondere qualche insidia (ad esempio che sia occupato dagli esecutati o dato in usufrutto a terzi), fatte le dovute verifiche con l'ausilio di un professionista, partecipare a un'asta giudiziaria è abbastanza semplice. Chiunque può prendervi parte (ad eccezione del debitore esecutato o fallito). Si tratta di un'attività processuale, regolata dall'ordinamento giuridico; si svolge in giorni prefissati presso locali appositi e consente di ottenere il prezzo più elevato (il miglior offerente) per un dato bene attraverso il confronto diretto tra gli aspiranti acquirenti. Il prezzo dell'immobile viene stimato da un perito sul quale incombe l'onere di fissare la base d'asta. È possibile visitare prima l'immobile contattando il custode nominato dal tribunale, cui spetta affiancare gli interessati anche fornendo la documentazione necessaria.

COME PARTECIPARE

Le aste vengono effettuate da magistrati, o, per delega, da notai. Tutti possono partecipare, anche tramite avvocato (da nominare) o mandatario munito di procura speciale. Nell'ordinanza di vendita sono contenute l'eventuale suddivisione dei beni in uno o più lotti, la base d'asta, il giorno e l'ora della vendita, l'ammontare della cauzione, la misura minima dell'aumento delle offerte e le modalità di aggiudicazione. Per partecipare è necessario depositare l'offerta d'acquisto entro le 12 (in alcuni Tribunale fino alle 13) del giorno precedente la vendita presso la Cancelleria del Tribunale (sezione Esecuzioni immobiliari o sezione Fallimentare) con l'indicazione del prezzo offerto, i

dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico, tempi e modalità del saldo. Alla domanda, in carta da bollo di €14,62, bisogna allegare il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che in caso di acquisto verrà scalato dal prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegni circolari non trasferibili (o tramite versamento su apposito libretto bancario/postale), intestati alla Procura esecutiva immobiliare. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni saranno restituiti.

IN SEDE D'ASTA

In sede d'asta si aprono le buste e, in caso di più offerte, gli acquirenti effettuano rilanci a voce, con aumenti superiori al rilancio minimo stabilito nel bando. Quando sarà rimasto un solo compratore interessato al rilancio, il lotto viene aggiudicato. E se l'offerta è stata firmata da un avvocato o persona delegata, entro tre giorni dovrà dichiarare il nome della persona cui ha ricevuto la delega.

L'aggiudicazione è provvisoria (se la vendita è «per incanto», ci sono ancora 10 giorni entro i quali possono essere presentate nuove offerte, efficaci solo se superano di un quinto il prezzo fissato all'asta): si formalizza il trasferimento di proprietà al versamento del saldo, che dovrà avvenire nel termine di 30 o 60 giorni (come da bando), secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita. In caso di inadempienza nel termine stabilito decade l'aggiudicazione e la cauzione viene trattenuta a titolo di multa. In caso l'asta vada invece deserta, il giudice dovrà stabilire una nuova data con un prezzo base ridotto o adottando una diversa tipologia di vendita. Se, invece, l'offerente non partecipa all'asta senza giustificato e documentato motivo, verrà trattenuto un decimo della cauzione versata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

Il codice di procedura civile sulle aste www.casa24plus.it/condominio

I portali web si spartiscono gli annunci zona per zona

SU INTERNET

Una piattaforma unica allo studio del notariato

■ Ciascun tribunale può scegliere di affidarsi a uno o più siti internet per pubblicizzare l'asta di un immobile. La messa online di una singola procedura ha però un costo, che può variare dai 70 ai 150 euro. «È un vero e proprio mercato – afferma Andrea De Benetti, socio fondatore di **Asteonline.it** – e in alcuni casi i siti stabiliscono delle vere e proprie esclusive con i tribunali. I giudici però sono molto sensibili ai costi da sostenere. Per questo ci sono diversi siti che operano a macchia di leopardo sul territorio italiano, dividendosi i tribunali».

Ciascun sito di aste giudiziarie stipula dei contratti con i Tribunali, dopo essersi accreditato all'albo costituito ad hoc presso il ministero della Giustizia e uniformato a determinati requisiti e parametri definiti per legge. In base alla loro presenza sul territorio, ciascuna di queste società ha dei rapporti privilegiati con alcuni tribunali. Quattro big player coprono quasi tutto il Paese: **Asteonline.it** con sede a Padova ha stretto accordi con i principali tribunali del Veneto; **Astegiudiziarie.it** con sede a Livorno è molto forte al centro e ha "in portafoglio" il tribunale di Roma; **Asteimmobili.it** è focalizzato sulla Lombardia, con il tribunale di Milano; **Asteannunci.it** ha spostato la sua sede a Palermo, essendo molto attivo al Sud. La trasparenza ha dunque un costo: le società che curano questi siti internet si inseriscono nel mercato della pubblicazione delle aste giudiziarie, in passato delegato alla stampa o alle cancellerie dei tribunali.

Oggi sono diverse le categorie professionali coinvolte o interessate al business delle aste. In primo luogo ci sono i notai (in qualità di delegati dai tribunali ad effettuare le aste, come disposto dalla legge n.302/98) e, al loro fianco, avvocati o commercialisti che possono essere incaricati dai potenziali acquirenti. Mentre, per conto dei tribuna-

li, possono essere nominati custodi giudiziari degli immobili all'asta i consulenti tecnici (geometri, architetti o ingegneri) o gli istituti per le vendite giudiziarie (società private incaricate di seguire la procedura dal pignoramento alla vendita).

Notartel, la società informatica del Notariato, sta lavorando alla messa a punto di una piattaforma – in accordo con i tribunali – per lo sviluppo delle aste immobiliari telematiche. «L'obiettivo è snellire e rendere più trasparenti le procedure di aggiudicazione, sperimentando soluzioni tecnologiche avanzate», fa sapere Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato. — **Mi. F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

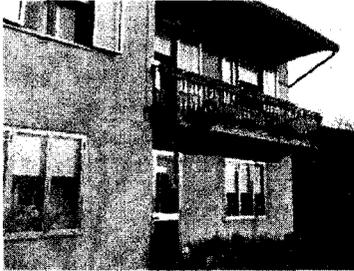
ONERI FISCALI E COSTI

Nessuna spesa notarile

Per una casa comprata all'asta si pagano i normali oneri fiscali (Iva o imposta di registro, ipotecaria e catastale, bolli) con le agevolazioni previste per la vendita privata (come i benefici per la prima casa o per i coltivatori diretti eccetera). Come spiega l'Aduc non c'è più obbligo di versare somme forfetarie a copertura delle spese di procedura (oneri di aggiudicazione, trascrizioni e volture): tali oneri passano, per legge, a carico dei creditori pignoranti. La vendita, inoltre, non è gravata da oneri notarili o di mediazione. È possibile rivolgersi a un istituto di credito e ottenere un mutuo. Una volta aggiudicato l'immobile, con il decreto di trasferimento il giudice ordina la cancellazione di tutte le ipoteche e i pignoramenti esistenti, anche se il prezzo di aggiudicazione non sarà sufficiente a soddisfare tutti i creditori. Attenzione però alla lettura attenta della perizia, perché l'immobile viene venduto a corpo e non a misura: con esso dunque vengono trasferite eventuali servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Per gli immobili occupati dai debitori o da altri soggetti privi di titolo (ad esempio un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento), il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per ottenere il rilascio dei locali, che potrà essere richiesto all'ufficiale giudiziario (non è però sottoposto alla graduazione degli sfratti, quindi può servire anche un anno). Se ci sono spese condominiali arretrate l'acquirente è tenuto a pagare quelle dell'anno in corso e del precedente.

Esempi a confronto

Quattro tipologie di aste giudiziarie che è possibile trovare sfogliando i principali siti di riferimento



1

Unifamiliare a 17 km da Padova

Unità monofamiliare a Villanova di Camposampiero (218 mq) con ripostiglio, magazzino, autorimessa e ampio giardino privato. Base d'asta 178 mila euro (2 dicembre, ore 10.15)



2

Attico in via del Corso a Roma

Appartamento su tre piani di 617 mq in via del Corso a Roma. Occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura. Base d'asta 6,8 milioni di euro (16 novembre, ore 11)



3

Bilocale a San Siro (Milano)

Appartamento al primo piano, due locali più servizi (42 metri quadri circa), senza ascensore, in via Gianicolo a Milano. Base d'asta 55mila euro (22 novembre, ore 12.30)



4

Villino a Corleone con terreno

Piena proprietà di un villino da 116,75 mq con giardino da 545 mq nella Contrada Chiosi. Base d'asta 201.750 euro, rialzo minimo 3mila euro (1 dicembre, ore 17)

