

Le fasi principali della vendita forzata di un immobile

Aste: dalla perizia al possibile mutuo sino al trasferimento

Ricordando che è sempre possibile (e conveniente) visitare il bene che si intende acquistare

Le aste giudiziarie di immobili conquistano un numero sempre maggiore di risparmiatori piccoli e grandi, singoli cittadini alla ricerca di un'abitazione o imprenditori interessati a stabilimenti industriali o artigianali o a locali commerciali e terreni agricoli o edificabili. Si calcola che queste vendite rappresentino il 6% dei trasferimenti delle proprietà immobiliari. Un fenomeno diffuso in tutto il Paese, compresa la Puglia, regione nella quale si svolgono aste nelle città più grandi come nei comuni più piccoli. Questo perché le vendite, grazie alle nuove normative varate negli ultimi anni, si svolgono non solo nei tribunali e presso gli studi dei notai, ma anche in quelli degli avvocati e dei commercialisti che noi definiremo impropriamente "registra dell'asta". Per far sì che l'immobile presente in un piccolo comune venga proposto ai cittadini di quel comune (che più possono apprezzarlo). Nell'interesse non solo dei risparmiatori che possono cogliere l'opportunità presentata dalle aste, ma anche dei creditori dei debiti rimasti insoluti.

Il fenomeno ha moltiplicato l'interesse di tutti i mezzi di informazione sulle aste, dai giornali ai siti web. Si moltiplica così la divulgazione dei programmi delle aste come quelli che appaiono ogni giovedì nelle pagine della "Gazzetta" dedicate agli "avvisi giudiziari", nel suo inserto "Gazzetta Affari" e nel sito del giornale www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Assieme alle vendite spesso vengono pubblicate informazioni sullo svolgimento delle vendite. Ne riportiamo alcune. Questa volta la base delle informazioni giunge da un sito del Settentrione.

"Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie e non occorre assistenza di legale o di altro professionista. Ogni immobile è visionato da un perito del Tribunale. La proprietà, a seguito di aggiudicazione, viene trasferita con decreto del Giudice (dopo circa 1-2 mesi dal pagamento), che contemporaneamente ordina le cancellazioni di tutti i vincoli, ipoteche e gravami, per cui l'immobile viene trasferito con la migliore garanzia; per gli immobili occupati dai debitori o senza titolo, il Giudice ordina l'immediata liberazione e l'esecuzione non è soggetta a proroghe".

Le vendite si tengono presso i tribunali o presso gli studi di chi ha la delega della vendita (notai, avvocati, commercialisti). Per capire il meccanismo delle aste occorre partire dalla differenza tra vendite con incanto e vendite senza incanto. Così lo

spiega il sito web.

VENDITE CON INCANTO (legge precedente) - Per partecipare è necessario presentare nei due giorni liberi antecedenti l'asta presso la sede dei Notai associati vendite esecuzioni (da noi presso lo studio del "registra della singola asta"):

Domanda con marca da bollo da 14,62 euro che contenga il numero dell'esecuzione e il lotto che interessa, nome, cognome, cittadinanza, residenza, codice fiscale e stato civile del partecipante con regime patrimoniale se coniugato; assegno circolare non trasferibile (se postale, solo vaglia postale circolare) intestato al "registra dell'asta" di importo pari al 10% del prezzo base dell'immobile, come cauzione;

assegno circolare non trasferibile (se postale, solo vaglia postale circolare) intestato al "registra dell'asta" di importo pari al 20% o 25% del prezzo base dell'immobile (salvo diversa disposizione), quale ammontare approssimativo delle spese di vendita;

nel caso in cui il partecipante sia una persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale; nel caso in cui il partecipante sia una società, copia di certificazione CCAA di vigenza e di rappresentanza e/o delibera del consiglio di amministrazione.

Il saldo (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione) andrà versato entro 30 giorni dalla data dell'asta all'associazione sopraindicata (salvo diversa disposizione).

Il vincitore dell'asta, comunque, non è ancora proprietario dell'immobile. Può infatti giungere una nuova proposta di acquisto con un aumento di un sesto rispetto alla prezzo finale dell'asta. L'offerta riapre l'asta alla quale possono prendere parte tutti i partecipanti della precedente asta, non solo chi s'era aggiudicato l'immobile.

VENDITE CON INCANTO (legge nuova) - Gli offerenti dovranno presentare domanda in carta legale e depositare una cauzione pari al 10% del prezzo base mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "registra dell'asta".

La partecipazione alla vendita senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva.

VENDITE SENZA INCANTO (legge nuova) - Gli offerenti dovranno presentare offerta in busta chiusa (entro il termine indicato in avviso) contenente: domanda in carta legale con indicati i dati dell'offerente, il numero dell'esecuzione

ed il prezzo offerto; assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo a titolo di cauzione; fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale (in caso di società anche una visura camerale). Sulle buste dovranno essere indicate solamente generalità di chi presenta l'offerta, nome del notaio delegato e data fissata per la vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta. Alla vendita si può essere rappresentati, ad esempio dal proprio legale. Il nome dell'acquirente deve essere però comunicato nel giro di giorni.

La vendita avrà luogo davanti a chi ha la delega della vendita il giorno dell'apertura delle buste. In quella sede saranno: dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito, quelle inferiori all'offerta minima richiesta e quelle non accompagnate da cauzione; qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come periziato, la stessa sarà senz'altro accolta (caso non sempre valido n.d.r.); qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come periziato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente; qualora siano presentate più offerte, il giudice o chi per lui inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà aggiudicare l'immobile al maggior offerente oppure procederà a successiva vendita all'incanto. L'aggiudicatario entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare con due distinti assegni circolari non trasferibili: il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata; le spese per il trasferimento di proprietà.

MUTUI - Una particolare importanza riguarda la possibilità di comprare utilizzando anche un mutuo. Una novità, tenendo conto che in precedenza si doveva disporre dell'intera somma per l'acquisto. In virtù delle nuove norme e di una convenzione stipulata tra l'Associazione Bancaria Italiana ed i Tribunali, chi partecipa ad un'asta può ottenere un mutuo ipotecario che gli consenta, in caso di aggiudicazione, di pagare l'immobile nei tempi fissati dalla procedura.

Concordata per tempo l'operazione con la banca, l'interessato potrà quindi concorrere per l'aggiudicazione. Ogni tribunale ha stipulato con diverse banche una convenzione per agevolare la concessione di mutui. Il momento importante dell'operazione si svolge

quando l'immobile sarà trasferito al nuovo proprietario. Vi parteciperà anche un rappresentante della banca con l'assegno relativo al mutuo che consegnerà direttamente al responsabile della vendita. LA PERIZIA - Gli immobili sono posti in

vendita nello stato di fatto e di diritto che risulta dalla perizia di stima: chi intende partecipare alla vendita deve consultare la perizia che presenta eventuali pregi e difetti dell'immobile. La perizia e l'avviso di vendita sono consultabili presso il

responsabile della vendita che può indicare anche le modalità grazie alle quali poter visitare l'immobile prima di decidere di partecipare all'asta.

A. A.

