

*Un'operazione in genere semplificata dalla normativa*

## Quando è difficile entrare in possesso dell'immobile

**Può capitare per un'abitazione occupata dall'esecutato che non sa dove andare a vivere**

Prendere possesso di un immobile acquistato all'asta, dopo la regolare procedura di trasferimento, può essere tra gli atti più delicato dell'intera operazione. Avviene, in particolare, quando il bene è stato concesso in fitto con contratto scaduto (in caso contrario non resta che attendere la fine del contratto prima di avviare la fase del rilascio) o quando è occupato dall'esecutato. In realtà, secondo la normativa, problemi non dovrebbero sorgere perché «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». Ed in particolare perché «per gli immobili occupati dai debitori o senza titolo, il Giudice ordina l'immediata liberazione e l'esecuzione non è soggetta a proroghe». Il più delle volte la normativa è sufficiente perché si possa giungere alla liberazione dell'immobile da cose e persone. Anche se non mancano eccezioni che vanno affrontate caso per caso. I più delle volte basta avere un po' di pazienza. Ad esempio rinviando la fase conclusiva dell'avviata normale pratica per raggiungere lo scopo, in modo da dare tempo all'esecutato-occupante dell'immobile (con moglie e figli?) di trovare un'altra sistemazione. Magari facendo presente di avere altrettante serie esigenze (uno sfratto? L'impossibilità di pagare ancora la pigione per la casa che si occupa?). Naturalmente, la necessità di rivolgersi a un legale comporta una spesa da mettere in conto.

Dal racconto delle esperienze di gente che ha affrontato queste pratiche sembra che i (buoni) risultati non siano mancati. Salvo casi ancora più ingarbugliati che hanno causato serie lamentele. In particolare, un signore tempo fa riferiva di un danno causato dalla presenza di «cose» in un deposito acquistato che gli impediva di utilizzare l'immobile. Il guaio era che le ingombranti «cose» erano oggetto di un fallimento che non si riusciva ad espletare da tempo. Poi c'è chi racconta di imprevisti danni sopportati. «Non ho incontrato eccessivi problemi per entrare in possesso della casa acquistata. Il guaio è che quando l'ho avuta me la sono ritrovata con pareti, pavimenti e interruttori sporchi di vernice. «Sono stati i miei figli di 10

e 11 anni», s'è giustificato il proprietario nel momento della consegna delle chiavi». Certo, avrebbe potuto rifiutare le chiavi e chiedere l'intervento del custode giudiziario dell'immobile che avrebbe potuto rilevare le condizioni dell'immobile (diverse da quelle rilevate in precedenza dal perito dell'asta). Facendo così, il nuovo proprietario avrebbe potuto avviare un procedimento chissà quanto lungo per rifarsi dei danni. «Ho accettato le chiavi e deciso di pagare i danni provocati per dispetto da chi ha dovuto lasciare l'immobile. Un'operazione stupida, a anche se giustificabile perché dettata dalla disperazione, a prescindere se commessa dai due ragazzini o dai loro genitori». Al riguardo possono essere utili episodi presi da internet. In particolare quello segnalato da Diritto.net con relativa risposta-suggerimento. «Sono il proprietario di una villetta dove vivo con la mia famiglia composta da quattro persone questa è l'unica casa in mio possesso. Ho avuto un'azienda che per motivi di ritardo incasso da parte del ministero dell'interno ho dovuto dichiarare fallimento. Avendo ipotecato la mia casa con le banche questa è andata all'asta e con tutta probabilità questa volta sarà aggiudicata ad un acquirente. Io non ho la possibilità di acquistare immediatamente un'altra abitazione e neanche di affittare un alloggio perché l'unico mio reddito è la mia pensione, all'incirca 1.300 euro. Vorrei sapere di norma quanto tempo ho per lasciare la mia casa dopo l'aggiudicazione da parte del giudice. Come mi devo comportare nel caso arrivasse l'ufficiale giudiziario?». Quindi la risposta (che può essere utile anche a chi compra immobili all'asta): «Ti conviene rivolgerti ai servizi sociali della tua città per vedere se possono aiutarti a reperire un alloggio di edilizia popolare o magari con un affitto calmierato. Per quanto riguarda la durata media di questo tipo di procedure, purtroppo non ci sono dei riferimenti possibili, dal momento che i tempi variano innanzitutto da tribunale a tribunale e poi anche in relazione alla singola esecuzione. Circa, poi, l'ufficiale giudiziario, non c'è molto da dire, quando viene ha un titolo che gli consente di far intervenire la forza pubblica per lo sgombero, quindi bisogna fare quello che dice.

Se credi, naturalmente, oltre ai servizi sociali per il problema di trovare un nuovo alloggio, cui devi dare priorità, puoi sentire anche un legale del posto, che sicuramente ti sa dare qualche indicazione in più». All'autore della domanda va solo aggiunto un altro elemento: trascorrono almeno due mesi dall'aggiudicazione del bene all'asta sino alla procedura di trasferimento con la quale il compratore paga il bene e ne diventa proprietario.

Dopo l'appello su estense.com l'uomo contattato dal Comune: «Trionfo di umanità».

È finita con la parola «dignità» la storia dell'artigiano edile F.M. raccontata dal sito Estense.com. A Bondeno, presso Ferrara, l'uomo si era trovato in difficoltà economica e non è più riuscito a pagare il mutuo della propria casa, che è stata messa all'asta. Come intimatogli dall'ufficiale giudiziario, doveva abbandonare l'alloggio entro lo scorso 30 aprile. E questo nonostante verta in una situazione economica non felice: diceva di non voler pretendere «di restare perché purtroppo la casa non è più mia, voglio soltanto un altro po' di tempo per trovarmi una sistemazione senza finire sotto gli usurai e comunque sono in una situazione di salute precaria in quanto ho un diabete insulinico».

I responsabili del Comune, contattato l'uomo e tutti gli attori principali della vicenda, sono riusciti ad ottenere un rinvio dello sfratto. Nel frattempo F.M. non era rimasto con le mani in mano e aveva già trovato un primo accordo per un appartamento in affitto. «Purtroppo di casi come questo ne vediamo ogni giorno – riflette il vicesindaco -; questa volta, grazie alla collaborazione di più persone, abbiamo assistito a un lieto fine, ma spesso non possiamo fare nulla e per questo non me la sento di parlare in toni trionfalistici».

Comune che vai spesa pubblica che trovi, il titolo di una storia che richiama quella di Bari attorno al cine-teatro liberty Kursaal Santalucia (venduto all'asta, Comune, Provincia e Regione hanno una prelazione di 60 giorni per rilevarlo dalla vendita).

Le modalità di investimento delle risorse pubbliche, purtroppo, suscitano perplessità in ogni città, paese e frazione d'Italia, compresa Alatri. Il Cinema Politeama, ampio locale attualmente sotto tutela giudiziaria, potrebbe essere acquistato dal Comune per adibirlo a

casa della cultura.  
L'immobile sarà messo in vendita all'asta il prossimo 6 giugno al prezzo base di 245mila euro. Tale cifra, sicuramente impegnativa in tempi di

crisi, è comunque simile a quella che gli amministratori della Città dei Ciclopi avrebbero speso (210 mila euro) per un paio di locali adiacenti il museo civico. C'è chi ricorda che nell'ultima

campagna elettorale c'era stato un candidato, poi eletto al Comune, che aveva fatto di bandiera la valorizzazione dell'ex cinema.

A. A.

