

# Fare affari alle aste giudiziarie

Nei prossimi mesi in Puglia se ne svolgeranno 4mila, 367 in Basilicata

**ANTONELLO AMBRUOSI**

**B**eccare l'affare della vita, alle aste giudiziarie, non è poi così difficile. Basta lanciarsi con coraggio, ma con la massima prudenza. La delusione è sempre dietro l'angolo, anche se non è poi difficile evitarla. Si può operare da soli o affidarsi a professionisti in grado di fornire assistenza dalla A alla Z: iniziano col consigliare la vendita più conveniente e conducono l'assistito sino al «trasferimento» (che nelle aste equivale al rogito) dell'immobile.

Le proposte riguardano immobili di ogni tipo e ogni prezzo: residenziali, commerciali, terreni agricoli o edificabili. In tutt'Italia si calcola che se ne tengano circa 3300 ogni mese, nell'ultimo anno sono state 44mila con un aumento del 13% dal 2008 al 2011. Attualmente quelle in programma per i prossimi mesi in Puglia sono quasi 4mila; 367 in Basilicata. La scelta, quindi, è ampia: basta dare un'occhiata agli «avvisi» che la Gazzetta pubblica ogni giovedì. Occorre avere pazien-

za e non lasciarsi andare a facili entusiasmi: non è detto che quello «giusto» spunti fuori alla prima ricerca.

E siamo all'inizio dell'opera. Perché a questo punto occorre esaminare parola per parola la perizia che accompagna la vendita. Si può trovare su internet o presso la sede del «regista» della vendita (giudice, notaio, avvocato o commercialista), magari con foto e planimetria dell'immobile. Bisogna quindi essere in grado di mettere in rilievo eventuali vantaggi a partire dal prezzo che va comparato a quelli di mercato di immobili simili. Ma senza sottovalutare eventuali handicap: l'immobile può essere occupato (dall'esecutato che quindi è tenuto a rilasciarlo dopo il trasferimento o da terzi? senza o con contratto?); gravato da servitù o da irregolarità edilizie (spesso, ma non sempre, in questi casi son sanabili; ma a che prezzo?). Chiariti questi dubbi, è bene visitare l'immobile che si intende comprare dopo relativa richiesta al suo custode giudiziario. In caso di ostacoli (ad esempio da parte dell'esecutato che occupa l'immobile), la visita può essere imposta con l'intervento dei carabinieri.

Con la conferma della bontà della scelta e qualora si intenda procedere, l'operazione acquisto potrebbe veramente iniziare. Basta leggere l'ordinanza della vendita e rispondere con precisione all'iter previsto. Si va dalla domanda di partecipazione all'asta con tanto di marca da bollo, col deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base e, se richiesto, con l'acconto delle spese (tasse ecc.). Questa somma bisogna possederla, al contrario del resto da pagare in caso ci si aggiudichi l'immobile. Da alcuni anni, al contrario di quanto avveniva in passato, infatti, c'è la possibilità che all'acquirente venga concesso un mutuo, grazie ad accordi stipulati tra i tribunali e numerose banche. Naturalmente, occorre chiedere il finanziamento prima di partecipare all'asta per avere la certezza che venga concesso. Con un vantaggio: qualora non ci si aggiudichi l'immobile, la richiesta di mutuo è considerata nulla senza alcuna penale.

Quindi la conclusione, col pagamento della somma (prezzo base più eventuali rialzi) entro 60 giorni e il trasferimento del bene.

## I CONSIGLI DA TENERE A MENTE

**Occorre sempre esaminare parola per parola la perizia che accompagna la vendita ed effettuare una visita in loco per verificare le reali condizioni dell'immobile**



Le proposte riguardano ogni tipo di bene (residenziale, commerciale, terreni agricoli o edificabili) e ogni prezzo

Per essere sempre aggiornati basta dare un'occhiata agli «avvisi» che la Gazzetta pubblica ogni giovedì

GLOSSARIO

Ecco i principali termini tecnici da conoscere

**RIALZO** - Offerta di un prezzo per l'acquisto dell'immobile superiore rispetto al prezzo base d'asta o rispetto al prezzo precedentemente offerto.

**RILANCIO MINIMO** - Offerta minima di partecipazione all'asta.

**TRIBUNALE FALLIMENTARE** - Sezione specializzata del Tribunale civile. Sovrintende allo svolgimento del processo fallimentare. Nomina Giudice delegato e curatore, esercita funzioni di carattere giurisdizionale ed amministrativo.

**USUFRUTTO** - Diritto reale di godimento su cosa altrui (l'usufruttuario può godere e usare la cosa altrui, traendo da essa tutte le utilità). All'asta si può comprare sia il solo usufrutto che la sola nuda proprietà.

**VENDITA FORZATA** - È il penultimo atto dell'espropriazione forzata, cui segue la distribuzione della somma ricavata. In seguito al pignoramento il creditore pignorante ha l'onere di rivolgere un'istanza al giudice dell'esecuzione con la quale chiede la vendita forzata dei beni o la loro assegnazione in pagamento. Può essere «con incanto» (offerte in rialzo col sistema «della candela» che detta i tempi) o «senza incanto».

Con quest'ultima, l'offerta (in busta chiusa), non può essere ritirata salvo penali. In caso di più offerte si procede con i rialzi. [a. ambr.]

**Fare affari alle aste giudiziarie**  
 Nei prossimi mesi in Puglia se ne svolgeranno 4 mila, 367 in Basilicata

**Carta Enjoy UNIBRA**  
 La nuova carta contro corrente utile in università, utile ovunque.

UNIBRA Banca Carifbo