

Aste: ampia possibilità di scelta per risparmiatori piccoli e grandi

Oltre 40mila vendite in Italia il 10% in Puglia

Si tratta per la maggior parte di immobili residenziali, seguiti dai terreni.

Le attività dei Tribunali legate alle vendite giudiziarie sono in continuo aumento. Il loro volume emerge dalla crescita dei pignoramenti messa in evidenza da un recente rapporto elaborato da Adusbef e Federconsumatori sulla base dei dati raccolti nei principali Tribunali alla data del 30 settembre 2012 e proiettati al 31 dicembre. Emerge un vero e proprio boom nei provvedimenti, che passano da 37.347 nel 2011 a ben 45.859, segnalando un aumento di 8.512 pignoramenti. È il drammatico bilancio di esecuzioni immobiliari e dei pignoramenti che è cresciuto nel 2012 del 22,8%, quasi 46mila famiglie sono state costrette ad abbandonare la propria abitazione. Avviene perché impossibilitate a saldare le rate del mutuo, ma anche a causa di provvedimenti della Pubblica amministrazione per il recupero dei crediti per tributi e sanzioni. Il fenomeno ha dato il via a proposte di rendere impignorabile la prima casa, naturalmente a fronte di debiti modesti. Per quanto riguarda l'impignorabilità in genere, infatti, si dimostra irrealizzabile: si tradurrebbe in una totale chiusura di ogni tipo di finanziamento o a concessione di prestiti a tassi talmente alti da diventare insostenibili. Il sistema delle ipoteche e delle vendite all'asta, quindi, rimarrà in piedi. E con l'aumento dei pignoramenti si aprono maggiori possibilità di acquisto da parte di risparmiatori piccoli e grandi. Negli ultimi 5 anni, secondo lo studio di Adusbef e Federconsumatori, i provvedimenti sono raddoppiati. Su un monitoraggio che ha coinvolto 37 dei principali Tribunali è emerso come in termini assoluti Milano e Roma abbiano avuto il numero maggiore tra esecuzioni immobiliari e pignoramenti. Terza Torino, con un +837 e 3.471 pignoramenti. In termini percentuali, è Prato a collocarsi al primo posto nella graduatoria del 2012, con un incremento stimato pari a circa il 51%, seguita da Bolzano 44,3%. Dal rapporto emerge anche come a causa della crisi e della riforma della legge fallimentare il trend di crescita

dei pignoramenti sia aumentato notevolmente dal 2008 in poi, raggiungendo un picco massimo nel 2010, +31,8% contro una media del 23% tra il 2006 e il 2007, primo anno di rilevazione.

Il fenomeno è causato dalla crisi economica che viviamo. La stessa crisi che ha fatto diventare molti immobili scarsamente richiesti. Si nota dall'aumento delle sedute d'asta che rimangono deserte. L'immobile viene acquistato alla seconda o terza seduta, a prezzo base ribassato una o due volte. È capitato a Bari anche per immobili di pregio «svenduti» dopo essere stati più volte proposti. Con grave danno per il titolare del credito. Un motivo che ha indotto gli istituti di credito a chiudere i cordoni della borsa per prestiti e mutui. Non intendono diventare agenzie di immobili che si riesce a «piazzare» con sempre maggiori difficoltà.

Un trend, come si intuisce, che favorisce ancora di più i risparmiatori che sono alla ricerca dell'affare della propria vita. Per molti di loro l'acquisto all'asta si rivela come l'unico modo che comprare una casa da usare, togliendosi di dosso il peso di una pignone, o di un locale da utilizzare per la propria attività. Con la possibilità di trovare ciò che calza alle proprie esigenze scegliendo tra le tante proposte presenti in questi giorni. In Italia attualmente ce ne sono circa 40mila, il 10 per cento delle quali in Puglia e poco più di 400 in Basilicata. Delle aste di queste due

regioni si occupa «La Gazzetta del Mezzogiorno» con la sua rubrica del giovedì dedicata agli Avvisi giudiziari. In testa alla graduatoria delle vendite per province troviamo Taranto (1800 aste) seguita da Bari (oltre 1400). Abitazioni e ville sono gli immobili più proposti: oltre 2000, soprattutto a Taranto (1054) e Bari (740). Seguite dai terreni: 994, soprattutto a Taranto (458) e Bari (366).

Per quanto riguarda le oltre 400 vendite in programma in Basilicata, 319 interessano i comuni del Potentino e 124 la provincia di Matera. In entrambe le province la graduatoria vede in testa gli immobili residenziali,

seguiti dai terreni (quindi locali commerciali ed altro).

Sofferamoci ora sull'iter previsto per partecipare a un'asta così come viene presentato in un sito internet.

VADEMECUM ASTE

IMMOBILIARI - Le vendite relative agli immobili pignorati sono effettuate da magistrati del tribunale o per delega, da notai (o avvocati e commercialisti ndr). Ogni immobile presentato è preventivamente stimato da un perito incaricato.

La partecipazione alle aste giudiziarie è pubblica. Ogni persona, giuridicamente capace, può partecipare all'asta, anche tramite avvocato, ad eccezione del debitore esecutato. (il legale entro 3 giorni deve precisare l'acquirente, in caso contrario diventa egli stesso il compratore ndr). Le modalità dell'incanto sono contenute nell'avviso di vendita più precisamente:

1. se la vendita viene fatta in uno o più lotti con relativi prezzi base;
2. il termine ultimo per la presentazione delle domande;
3. l'offerta deve essere depositata o presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale con indicazione del numero di procedura e dei lotti per i quali si intende concorrere, dati anagrafici, codice fiscale, e recapiti telefonici.
4. l'offerta per partecipare alla vendita deve essere corredata con 2 assegni circolari non trasferibili, il primo d'importo pari al 10% del prezzo base: la cauzione; il secondo (del 20% del prezzo base, ma non sempre) quale fondo spese di trasferimento del bene come precisato nel bando di vendita. Per le offerte presentate da società devono essere allegati copia della Visura Camerale e documento d'identità del legale rappresentante. L'acquirente se persona fisica deve sempre precisare se è in comunione dei beni e se vuole e può beneficiare degli sgravi fiscali previsti per la «prima casa».

Il versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata del 10% dovrà essere effettuato entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena decadenza. Per alcuni

tribunali il periodo è più lungo, anche di 60 giorni. Nei termini si tiene conto anche del fermo dell'attività del tribunale in estate (almeno 30 giorni). Ai non aggiudicatari saranno restituiti gli assegni versati.
In queste vendite non sono dovuti

compensi per mediazioni a terzi per nessun motivo. Anzi, in caso di richieste ingiustificate si consiglia chiedere l'intervento della forza pubblica (anche senza preventiva denuncia). È invece ammessa la

possibilità di accostarsi alle vendite facendosi seguire da consulenti di ogni genere: da un ingegnere, architetto o geometra (in grado di valutare l'immobile al di là della perizia) da un avvocato o un commercialista.

A.A.

