

Chiarimenti su alcuni dubbi sulle vendite forzate

Aste giudiziarie sette domande e le relative risposte

Da come ottenere le prime informazioni al momento
del trasferimento dell'immobile

Pubblichiamo sette domande con le relative risposte che riguardano gli acquisti alle aste giudiziarie.
COME POSSO ESSERE COSTANTEMENTE INFORMATO SULLE VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI? - Ci sono essenzialmente tre canali informativi:

1. La stampa (quotidiani locali, etc). Un esempio sono proprio le pagine della Gazzetta del Mezzogiorno del giovedì che vengono dedicate agli avvisi giudiziari col programma delle vendite che si tengono nei giorni successivi. L'«operazione asta» può partire proprio da questa rapida consultazione. Gli avvisi di vendita degli immobili sono pubblicati almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. C'è quindi tutto il tempo per effettuare i successivi controlli prima di decidere l'eventuale partecipazione alla vendita forzata.
2. Internet. Sui siti sono disponibili, oltre alla descrizione commerciale, l'ordinanza di vendita, la perizia redatta dal perito nominato dal Giudice e tutte le informazioni utili per la partecipazione (spesso comprendono la piantina e le foto dell'immobile).
3. I tribunali e chi ha la delega per la vendita. È qui che è bene rivolgersi per ottenere tutte le delucidazioni necessarie per valutare la convenienza dell'asta. Un'attenzione particolare deve essere rivolta alla perizia del bene nel quale saranno evidenti pregi e difetti dell'immobile. Il controllo, che può precedere la visita del bene, può essere effettuato ricorrendo all'aiuto di un esperto.

VORREI VISITARE L'IMMOBILE COSA DEVO FARE? - Nelle pubblicazioni sono indicati il nome e i recapiti del custode giudiziario al quale rivolgersi per organizzare un sopralluogo all'immobile che interessa. I tribunali, i delegati alla vendita e, meglio ancora, i custodi giudiziari si occupano di organizzare le visite all'immobile previo prenotazione. La visita non deve essere ostacolata dall'esecutato o da chiunque altro occupi l'immobile; in caso di ostacoli, può addirittura essere previsto l'intervento della forza pubblica ed anche di un fabbro per l'eventuale forzatura della porta d'ingresso. Comunque, si consiglia sempre prima della visione all'interno una visione dell'esterno e della zona in cui si trova l'immobile. Si precisa che nessun compenso è dovuto al custode giudiziario per la visione degli

immobili.
VORREI ACQUISTARE L'IMMOBILE: COSA DEVO FARE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA? - In caso di dubbi o di chiarimenti contatta il custode giudiziario. L'operazione può essere svolta col fai-da-te, ma sempre tenendo conto dell'iter da rispettare scrupolosamente. Qualora ci si renda conto di non farcela da soli, si può ricorrere all'aiuto di uno o più tecnici: un geometra, ingegnere o architetto (per la valutazione dell'immobile), un avvocato o un commercialista.

SE MI AGGIUDICO L'IMMOBILE DEVO PAGARE ALTRE SPESE OLTRE AL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE? - Come per tutte le vendite immobiliari, oltre al prezzo dovrà pagare le imposte sul trasferimento (imposta di registro o IVA, imposta ipotecaria e catastale, bolli), ma potrà godere di tutte le agevolazioni fiscali previste anche per le vendite private (ad esempio, benefici per la prima casa, benefici per coltivatori diretti o imprenditori agricoli, ecc.).

Sempre a spese della procedura vengono cancellati ipoteche e pignoramenti gravanti sull'immobile. Per le spese, comunque, è bene tener conto di ciò che dispone l'ordinanza.

SE MI AGGIUDICO UN IMMOBILE CHE È OCCUPATO DA PERSONE O COSE, COME MI DEVO COMPORTARE? - Se il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile (controlla l'ordinanza di vendita e, comunque, chiedi informazioni al custode giudiziario) il custode procede alle attività necessarie a spese della procedura e il bene sarà consegnato libero da persone e cose.

Se non interessa avere l'immobile libero, dopo l'aggiudicazione e il versamento del residuo prezzo, è bene comunicare la propria volontà per iscritto o al custode giudiziario o alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Se l'immobile non può essere consegnato libero (ad esempio perché affittato o locato a terzi con validi contratti anteriori al pignoramento) l'ordinanza di vendita non contiene l'ordine di liberazione e la pubblicità indica chiaramente la ragione della valida occupazione da parte del terzo.

Già prima di formulare l'offerta, dunque, si è in grado di sapere se l'immobile potrà essere consegnato libero oppure no; in ogni caso, il Custode potrà fornire tutte le informazioni richieste.

COME ACQUISTARE SENZA

CONTANTI? - Un'importante innovazione in vigore da non molti anni attuata da molti tribunali a dimostrazione che sono possibili concreti miglioramenti nel settore della giustizia civile. In particolare ha modificato un vecchio andazzo che dava la possibilità di comprare all'asta solo a chi possedeva disponibilità finanziarie. Un iter che, in particolare, favoriva uno stretto numero di individui che avevano «scoperto» il vantaggio dell'acquisto alle vendite forzate e finivano così col diventare padroni delle aste a scapito dei risparmiatori che si affacciavano per la prima volta alle aste e dei creditori degli esecutati (riuscivano, infatti, spesso a far calare i prezzi lasciando deserte le aste per poi presentare le offerte nelle successive sedute d'asta).

Oggi, invece, si può comprare anche ricorrendo ad un mutuo. I tribunali, con la collaborazione dell'Abi, infatti, hanno concordato con alcuni istituti di credito condizioni particolari di finanziamento per l'acquisto di immobili all'asta in favore di soggetti interessati. La possibilità viene sempre precisata nell'ordinanza che accompagna ogni vendita con l'elenco degli istituti di credito firmatari dell'accordo.

Gli Istituti di credito sono disponibili a concordare il finanziamento che va richiesto prima della richiesta di partecipazione all'asta (non si deve correre il rischio di presentare l'offerta senza avere la certezza di ottenere il mutuo): i tribunali emetteranno decreto di trasferimento dell'immobile idoneo a consentire all'aggiudicatario la concessione. Alcuni accordi particolari (per la verità rari e non presenti in Puglia e Basilicata per cui è bene non tenerne conto) prevedono anche che il tribunale possa prestare garanzia fidejussoria, a prima richiesta ed in favore della procedura, concorsuale o esecutiva, per importo pari alla cauzione ed al fondo spese che devono essere depositate con la domanda di partecipazione all'asta. In realtà, infatti, in genere chi partecipa all'asta deve disporre della somma necessaria per la cauzione e, se richieste, le spese.

L'istituto finanziatore provvederà, stipulato il mutuo, a versare direttamente al curatore o alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari la somma concessa in finanziamento. Il trasferimento degli assegni relativi in genere avviene alla presenza del rappresentante dell'istituto di credito, il

«regista» dell'asta (che può essere notaio, avvocato, commercialista) e l'acquirente nel tribunale e col «visto» del giudice titolare dell'asta.

Nessun inconveniente qualora il richiedente il mutui non si aggiudichi l'immobile. Il mutuo «prenotato» viene annullato senza alcuna spesa da parte del richiedente.

**QUANDO DIVENTERÒ
PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE
CHE MI SONO AGGIUDICATO? –**

L'atto che ti trasferisce la proprietà è il decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione. In genere sessanta giorni dopo l'asta (il mese di agosto non conta per la vacanza estiva), al momento del pagamento della somma residua.

A.A.

