

È importante l'attento esame della perizia dell'immobile

Alcuni consigli dati dai professionisti che aiutano nelle aste

L'operazione parte dalla ricerca del bene da acquistare

tra gli annunci della «Gazzetta» del giovedì

Le aste giudiziarie possono risultare convenienti non solo per chi partecipa con successo alle vendite. Il settore, infatti, risulta anche un'occasione di lavoro per chi si specializza in questo settore offrendo consulenze che possono risultare di grande utilità per chi non si sente in grado di affrontare da solo il tentativo di acquisto in tutte le sue fasi. Professionisti seri (da non confondere con gli «zaraffi» che non mancano) si mettono a disposizione per l'operazione acquisto. Architetti, ingegneri e geometri per valutare l'immobile e individuare eventuali irregolarità edilizie non sanabili, avvocati e commercialisti per portare avanti la «pratica» dalla presentazione dell'offerta al trasferimento dell'immobile in caso che la partecipazione si sia conclusa con l'acquisto. E c'è anche chi propone consigli attraverso corsi e volumi proposti in internet che suggeriscono «Tecniche e Strategie Pratiche per Guadagnare in Immobili con le Aste». Una «guida pratica che ti insegna come selezionare le case, come partecipare alle aste, come fare le offerte, come investire anche senza soldi». Come sempre in casi del genere, non siamo in grado, non possiamo e non vogliamo garantire la validità della guida. Ci limitiamo solo a riportare come i consigli vengono presentati, dopo aver ricordato che l'operazione acquisto parte dalla consultazione degli avvisi delle aste che ogni giovedì vengono pubblicati da «La Gazzetta del Mezzogiorno», dal suo inserto «Gazzetta Affari» e divulgati attraverso il sito del giornale www.gazzettamezzogiorno.it. Qual è il prezzo di vendita potenziale corrente dell'immobile? Le agenzie te lo dicono (suggerisce l'autore della guida, anche se un aiuto al riguardo lo assicura la stima effettuata da un tecnico incaricato dal responsabile della vendita). Valutazione delle spese accessorie potenziali. Quali sono le tasse, le spese condominiali arretrate ed eventuali oneri di messa in regola? Basta la calcolatrice, una telefonata all'amministratore (occorre tener presente che chi compra è responsabile delle spese condominiali degli ultimi due anni n.d.r.) e una chiacchierata con i vicini sono utili. Una spesa che potrebbe cogliere di sorpresa è quella relativa alla cancellazione delle ipoteche e ad eventuali sanatorie per irregolarità urbanistiche. Preparazione della domanda di partecipazione. Di che importo sono gli assegni circolari da versare a titolo di cauzione e quali i documenti da allegare? Vedi le usanze del Tribunale. In linea

di massima il 10% del prezzo base e, se richieste, il 10/12% delle spese (comprese le tasse, ridotte se si tratta di una prima casa, e l'Iva se immobile per attività produttive).

Presentazione fisica della domanda di partecipazione. Dove ed entro che ora si presenta? In carta da bollo, si deposita presso la cancelleria del Tribunale (sez. Esecuzioni immobiliari) o al Notaio 24 ore prima della vendita assieme alla cauzione e quant'altro che si recuperano lo stesso giorno dell'asta in caso di mancato acquisto.

Come partecipare alle aste? La modalità di partecipazione alle vendite giudiziarie cambia in relazione alla tipologia di asta immobiliare.

VENDITE CON INCANTO - Il giudice stabilisce tutti gli elementi necessari per l'organizzazione della vendita: giorno e ora dell'asta, prezzo base dell'incanto, misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, termine entro il quale il prezzo deve essere depositato, etc. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza di vendita. Ogni offerente non è più tenuto per la sua offerta nel momento in cui essa è superata da un'altra, anche se dichiarata nulla in un secondo momento. Entro dieci giorni sono previste successive offerte maggiorate di un quinto che riaprono la gara.

Il decreto con il quale il giudice dispone il trasferimento del bene espropriato all'aggiudicatario ha come ulteriore effetto quello di provocare la cancellazione di tutti i gravami quali ipoteche e pignoramenti (cosiddetto "effetto purgativo o liberatorio della vendita forzata immobiliare").

VENDITE SENZA INCANTO - Per la partecipazione, è necessario presentare la propria offerta in busta chiusa in Cancelleria con l'indicazione di tutti gli elementi utili alla valutazione dell'offerta, quali il prezzo, il tempo e la modalità di pagamento. Nel giorno convenuto si procede all'apertura delle buste e all'assegnazione dell'immobile. In caso di più offerte si procede ad una vendita con offerte al rialzo (in pratica simile ad una vendita con incanto) a partire dall'offerta maggiore rilevata nelle buste. Vi partecipano tutti i presentatori di offerte. Non sono previste offerte dopo la chiusura dell'asta (al contrario di quanto avviene per le vendite con incanto) e né

la possibilità di ritirarsi dall'asta dopo aver presentato offerta in busta chiusa (è prevista una pesante penalizzazione).

VENDITE DESERTE - In caso di asta senza offerta l'immobile viene riproposto ad un prezzo ridotto in genere del 20%.

Si può giungere a più vendite a vuoto e quindi più riduzioni. Ma il giudice (anche su richiesta dei creditori) può ritenere inopportune ulteriori riduzioni.

Immobiliare: la domanda di partecipazione. La nuova normativa, in vigore ha reso possibile una più ampia partecipazione alle aste immobiliari, tradizionalmente dedicate ad un limitato gruppo di professionisti.

Per partecipare ad un'asta immobiliare è opportuno raccogliere le informazioni e consultare la documentazione relativa ai procedimenti di svolgimento e alle caratteristiche degli immobili. La principale fonte di informazione è la Cancelleria del Tribunale:

la Cancelleria Fallimentare se si tratta di un'asta immobiliare derivante da un fallimento.

La Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari se si tratta, invece, di un'asta immobiliare derivante da esecuzione, generalmente promossa dalle banche per mutui non pagati.

Come abbiamo più volte ripetuto, risulta fondamentale, prima dell'adesione all'asta immobiliare, esaminare il fascicolo e la perizia sull'immobile, effettuata da geometri o ingegneri su incarico del giudice, in modo da ottenere importanti informazioni per una partecipazione più attenta e consapevole all'asta immobiliare (ad esempio se l'immobile è occupato e in virtù di quale contratto, se esiste).

La domanda in carta bollata della quale abbiamo fatto cenno deve essere accompagnata da due assegni circolari non trasferibili intestati alla curatela fallimentare: il primo, pari di solito al 10% del prezzo base, come anticipo sull'eventuale aggiudicazione (cauzione), il secondo di solito pari al 10/15% del prezzo base, a titolo di spese di procedura. Altre importanti fasi riguardano la possibilità di ottenere un mutuo per l'acquisto, la visita dell'immobile e, in caso di vincita della gara, il trasferimento del bene e della sua procedura per renderlo libero da cose e persone.