

Grazie alla funzione del custode giudiziario

Aste: la visita dell'immobile è sempre possibile

Ne diamo conferma a un lettore che osservava:

«In passato mi è stata resa impossibile»

«Ritengo assurdo comprare un immobile, anche all'asta, senza prima visionarlo. Anni fa la visita mi fu impedita e perciò rinunciai all'acquisto. È cambiato qualcosa da allora?», la domanda di un lettore al quale forniamo la relativa risposta.

Aprire le vendite giudiziarie al grande pubblico (anche grazie alla diffusione del programma delle vendite attraverso giornali e siti internet) è stato uno dei maggiori obiettivi della riforma delle procedure immobiliari varata per incrementare la partecipazione di risparmiatori alle vendite forzate in passato dominate da speculatori (corretti e scorretti) e per accelerare le vendite (in favore dei creditori invogliati così a concedere mutui e prestiti in genere). Questa apertura è stata affiancata, appunto, ad una più facile possibilità di visitare gli immobili, naturalmente dopo averli studiati esaminando l'ordinanza di vendita e la stima del perito con una descrizione del bene spesso in grado di evidenziarne caratteristiche positive e negative.

La facoltà di vedere l'immobile con i propri occhi è stata da pochi anni definita in termini di legge con la previsione di cui all'art. 560 co.6: «Il giudice, con l'ordinanza di cui al primo comma, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi perché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita». E' il «custode», infatti, ad assumere nelle aste il ruolo svolto dall'agente immobiliare nel libero mercato. In ogni vendita viene indicato, accompagnato dagli elementi per interpellarlo: numero di telefono e prenotazione della visita in genere in orari e giorni stabiliti. Tocca anche a lui rendere sempre possibile la visita, anche qualora possa essere impedita. Quest'ultimo caso si verifica soprattutto quando l'immobile, nonostante il ruolo del custode, è occupato dall'esecutato che ha tutto l'interesse ad ostacolare la vendita quantomeno per poterlo ancora per un po' utilizzare. Se è il caso può anche ricorrere all'intervento delle Forze dell'Ordine. Talvolta, inoltre, il suo ruolo non si esaurisce nella visita. Può assumersi l'impegno di informare il

percorso da seguire se un immobile interessa, affiancare il compratore fino al momento della vendita, mostrare la documentazione (ordinanza, perizia e, se presente, planimetria) per poi accompagnare a visionare i cespiti. Compiti che per lo più vengono svolti non dal custode giudiziario, bensì da professionisti (avvocati, commercialisti, ingegneri, geometri e architetti), spesso associati tra loro, che si offrono di affiancare il risparmiatore nell'acquisto all'asta, promettendo di chiedere un compenso solo ad acquisto (nel caso delle vendite forzate il termine giusto è trasferimento) avvenuto.

ASTE IN INTERNET - Le offerte presentate davanti al notaio si sono aggiunte a quelle arrivate via Internet: e fu subito vendita. Il singolare iter è stato messo alla prova dal tribunale di Brescia e l'Associazione notarile per le procedure esecutive con soddisfacenti risultati. Ad esempio per la vendita di un appartamento di 50 metri quadrati in condominio più 16 di giardino situato a Castelsardo, in provincia di Sassari. L'asta partiva da una base di 56mila euro: l'immobile è stato aggiudicato per 86mila (con un incremento di valore, quindi, di oltre il 50%). Si è giunti al prezzo finale dopo 14 rilanci: sette arrivati da un notaio di Roma e gli altri dal notaio banditore di Brescia.

GOSSIP - È in vendita, anzi in svendita l'impero di Lele Mora, condannato a 4 anni e tre mesi per bancarotta fraudolenta, reduce da un anno di

carcere e in attesa della conclusione del processo Ruby-bis, che lo vede imputato insieme a Emilio Fede e Nicole Minetti per favoreggiamento della prostituzione minorile. Dopo il fallimento della Immobiliare Diana Srl dichiarato nel 2011, alla quale apparteneva la galassia di beni immobiliari riconducibili all'ex manager dei divi, ora a decretare la fine di un'era è arrivata anche l'asta giudiziaria. Il Tribunale di Milano ha infatti messo in vendita gli sfarzosi arredi della sua casa. Sul sito delle vendite giudiziarie www.sivag.com, alla categoria «procedure fallimentari» fino a qualche giorno fa campeggiavano in bella vista le fotografie dei beni messi all'asta al miglior offerente, per

i quali ora sono già iniziate le trattative partendo da un prezzo base di 25 mila euro. Oltre ottanta pezzi di arredi sontuosi che decoravano il soggiorno, i bagni e le camere da letto in stile barocco e rigorosamente color avorio. I potenziali acquirenti sono top secret. E in vendita sono finiti anche i celebri uffici della LM Management al primo piano del palazzo. Un tempo quartier generale di attori, soubrette, veline e tronisti, oggi desolate stanze sigillate ormai da due anni. Il prezzo base è sceso da 340 mila a 300 mila euro, con possibilità che scenda ancora.

GOSSIP 2 - Si attende ancora di conoscere il futuro destino di una meravigliosa villa che domina Portofino, legata ad un giallo e ad un'eredità piena di misteri. «Per residenze come quella - dice la gente del posto - ce ne vogliono di palanche. Appena la base d'asta scenderà sotto i 10 milioni, si picchieranno in molti per averla. Ma fino a quel momento è destinata alla decadenza».

Il mondo delle aste giudiziarie se ne occupò perché la sua vendita rimase senza offerte. Ora torna in scena alla notizia del mandato di cattura piombato sulla testa di Maurizio Raggio, playboy bolognese, al centro di molti anni di numerosi misteri e procedimenti giudiziari (legati anche alla gestione dei fondi occulti del Psi, il cosiddetto «tesoro di Craxi», ex compagno della contessa Francesca Vacca Augusta, proprietaria della magione, deceduta tragicamente nel 2001. L'uomo è legato anche al caso degli ori e i gioielli appartenuti alla contessa: l'altro erede, Tirso Rafael Chazaro, dopo la rottura con Raggio, lo accusò di averli trafugati e sepolti nel giardino della dimora di Portofino.

CONSUNTIVO - Aumentano gli atti esecutivi e calano le vendite effettuate. Prezzi dimezzati ma su valori di base spesso non più attuali: la frammentazione della custodia e la scarsità degli organici nei Tribunali ostacolano la trasparenza. La tendenza emerge dai dati ed è confermata dalle impressioni dei professionisti che operano nel settore. Nel primo semestre 2012 (ultima

rilevazione disponibile del ministero della Giustizia, seppur con dati in parte provvisori) le vendite giudiziarie di beni immobili "emesse", cioè disposte dal giudice, sono state 22.895. Nell'intero 2011 ammontavano invece a 38.814. Se si assume che le pratiche siano avanzate con lo stesso ritmo anche nella seconda parte del 2012, si può ipotizzare un trend di crescita del 18%. Se si considerano invece le vendite "attuate", cioè andate a buon fine, il risultato è opposto: raddoppiando i 6.477 atti registrati dal ministero nei primi sei mesi dell'anno scorso ci si ferma abbondantemente sotto (-4,5%) al dato 2011, pari a 13.568.

A.A.

