

La risposta a uno dei quesiti posti dai risparmiatori

L'immobile va intestato a chi partecipa all'asta

Tante le vendite insolite come quella del «Pepero», storico night club di Riccione

Si moltiplicano in Rete quesiti sulle modalità che regolano le aste e i relativi consigli espressi da esperti del settore come da navigatori generosi nel distribuire suggerimenti e pareri, talvolta imprecisi.

«Dovendo partecipare ad una asta per conto di altra persona, ed eventualmente fare rilanci – si legge in una domanda - vorrei chiedere se qualcuno sa indicarmi un facsimile per compilare la delega. Mi risulta ci voglia una procura notarile e non basti una delega semplice».

I pareri sono discordanti. Da «Mi hanno detto di andare con una semplice delega» e «Mi risulta ci voglia una procura notarile e non basti una delega semplice». Quindi il suggerimento più saggio di un agente Immobiliare: «Mi hanno detto di andare con una semplice delega. Comunque, meglio un chiarimento ufficiale: se l'asta si tiene da un notaio parlane con lui; se si tiene in tribunale interpella cancelleria esecuzioni immobiliari».

Sono in aumento i partecipanti alle aste che si fanno rappresentare da legali in grado di seguire tutta la vicenda dalle origini all'eventuale trasferimento del bene, quindi anche nella gara.

«Avrei bisogno del vostro aiuto. A inizio ottobre – si legge in un altro quesito proposto a firma Naina - ho partecipato a un'asta per un immobile, questa è andata bene e mi sono aggiudicata l'asta. Adesso lo studio del commercialista che si occupa di tutto mi comunica che avendo partecipato a nome mio al momento dell'atto di trasferimento non si può intestare a me e al mio compagno la casa ma solo a nome mio. Secondo voi non c'è modo di intestarla direttamente a entrambi? Non vorremmo pagare un sacco di soldi per intestarla a entrambi dopo averla intestata a me e aver già pagato».

«Hai parlato di compagno e non di marito. Il commercialista – si legge nella risposta - ha ragione, l'immobile viene sempre intestato alla persona che ha partecipato all'asta, per avere l'intestazione a entrambi bisognava avere una procura notarile dell'altro. Se fosse tuo marito e foste in comunione dei beni verrebbe intestata a te ma ricadrebbe nel patrimonio comune, sempre che non ci sia una dichiarazione contraria da parte dell'aggiudicatario dell'asta».

Ma Naina pone subito dopo un'altra domanda.

«Pensavamo si potesse partecipare solo singolarmente all'asta, ora dovremo spendere per intestarla a entrambi. Sapete indicarmi se dopo l'atto di trasferimento a mio nome deve passare del tempo per intestarla anche al mio compagno? Considerate che è prima casa per entrambi».

«Non mi risulta ci siano limiti temporali. Potrai farlo non appena il giudice avrà firmato l'atto di trasferimento. Comunque – si legge nella risposta di un agente immobiliare - il notaio sarà più preciso».

Quindi un secondo consiglio da un altro agente Immobiliare: «Ti basta fare una donazione..una volta che sarà intestata a te».

Più complesso e delicato il quesito posto da un'altra persona direttamente interessata ad un'asta immobiliare: la casa in vendita è sua.

«Ho una casa di proprietà (o meglio, ancora è della banca) con una ipoteca da 150mila euro di cui il debito residuo ammonta più o meno a 140mila. Vorrei sapere se potrei vendere la casa ad un valore minore, visto che il mercato immobiliare ha avuto un calo notevole in questi ultimi anni, ad esempio avrei già trovato da venderla a 100mila euro (non importa se perdo tanti soldi). Vorrei sapere se la banca può opporsi alla vendita visto che il prezzo non coprirebbe l'ipoteca ed eventualmente i 40mila euro restanti posso restituirli alla banca come prestito personale».

«Non penso proprio tu possa venderla a meno che tu faccia prima il prestito ed al rogito versiate insieme alla banca il ricavato. Volendo potresti versare anche prima il ricavato del prestito ovvero i 40mila in modo da far portare il residuo a 100mila e con il ricavato della vendita estinguere il residuo debito o mutuo. Considera anche che se si tratta di prima casa, dovrai ricomprare entro un anno o versare la differenza di imposte non pagate, perché hai usufruito delle agevolazioni prima casa».

L'autore della domanda, comunque, insiste: «Quindi, visto che il valore attuale del "mio" immobile non è più quello degli anni in cui ho acceso il mutuo, sono "costretto" a tenermelo, non ho proprio modo di togliermelo?» «A quanto pare l'unico modo è quello.

Oppure lo dai in affitto e con il ricavato puoi pagare la rata fino a quando potrai estinguerlo», la risposta.

Col commento (scoraggiante) di un altro internauta («Con tutti i rischi dell' "affitto"») che dà origine ad un altro intervento: «Meglio che perdere tutto magari affittala con la formula affitto sicuro se mi contatti in privato, ti spiego meglio, non vorrei che venisse intesa come pubblicità».

E ancora un altro, tranchant: «Per assurdo se tu non pagassi più nulla, guadagneresti».

ASTE PARTICOLARI – Ce n'è una marea. Il prossimo 8 gennaio se ne terrà una che riguarda un museo-biblioteca-abitazione in Casamassima. Più prossima un'altra vendita della quale si sta parlando molto. Interessa il Pepero, storico night club di Riccione testimone di milioni di storie d'amore tra latin lover italiani e bionde nordiche, in bilico tra rilancio e chiusura definitiva con la perdita del lavoro anche per le «Peperine», bellocce specialiste nella danza attorno al tubo che hanno contribuito a tenere alto il bilancio del locale anche in tempi di crisi (tra 500mila euro ed un milione l'anno). Lo storico locale potrebbe tornare a riaprire i battenti se il prossimo 16 dicembre sarà aggiudicata l'asta per la sua gestione. Per venire incontro alle aspettative dei candidati il Tribunale ha fatto i salti mortali fino a decidere di accontentarsi di un affitto di 140mila euro per il primo anno (esattamente la metà dell'importo stabilito nella prima asta poi andata a vuoto) e 10mila euro in più per ogni anno successivo fino ad arrivare, al sesto e ultimo anno del contratto, ad un affitto di 190mila euro. Drasticamente ridotto anche l'importo della fidejussione da presentare per poter accedere alla gara: 70 mila euro. Una proposta allettante per gli operatori del settore. Ne è convinto il tribunale che ha bruciato i tempi per rendere produttiva, il prima possibile, la florida attività finita sotto sequestro preventivo lo scorso agosto a seguito di una complessa indagine sugli intrecci finanziari di varie società dedite a operazioni immobiliari poco cristalline. Alla gestione del night vi sarebbe più d'un candidato, compresi i dipendenti, camerieri e baristi. È questa l'ultima occasione perché il "Peperero" possa ripresentarsi

sul mercato nella sua storica veste. Qualora dovesse fallire anche questa seconda asta (la prima andata a vuoto è avvenuta a fine novembre), il curatore giudiziario proporrebbe il locale solo come ristorante a prezzi più abbordabili.

L'affitto ha durata di 6 anni e le rate di gennaio, febbraio, marzo e aprile saranno di 5mila euro al mese e di 15mila euro per le 8 mensilità fino a dicembre del 2014. Anche una lussuosa Limousine sarà nella disponibilità dei

gestori. I concorrenti potranno rilanciare rispetto al prezzo base di 10mila euro o multipli di 10mila euro. Le buste dovranno essere consegnate entro le 12 di sabato 14. Se il night verrà aggiudicato potrebbe tornare ad aprire i battenti per le feste di Natale.

A.A.

