Un caso frequente che va esaminato con attenzione

Quando all'asta si acquista solo la frazione di un immobile

Chi compra si ritrova un bene dal valore incerto: in realtà gli toccherebbe comprare le altre parti al libero mercato

Si moltiplicano in tutt'Italia i convegni organizzati dal Consiglio nazionale notarile nei quali vengono precisate tutte le normative che regolano le aste e chiariti (su precise domande) alcuni punti dubbi. Riportiamo quello più recente, che si è svolto nei giorni scorsi a Parma in occasione della pubblicazione di un volume tascabile di consultazione sulle vendite all'asta, edito nella collana "Le guide per il cittadino" dal Consiglio del notariato in collaborazione con associazioni dei consumatori, data la rilevante importanza che stanno assumendo le aste immobiliari nel mercato del mattone.

Ed ecco alcuni dei chiarimenti. «I notai vengono nominati dal giudice per effettuale le vendite. È stato rimarcato come l'acquisto di un bene all'asta può essere considerato un'opportunità, sia per la convenienza economica sia per la assoluta garanzia sul bene, che viene ceduto ripulito di qualsiasi gravame o ipoteca che gravava sull'immobile. La convenienza economica non sta solo nel prezzo che può essere più basso di quello corrente di mercato, ma anche per l'assenza di altri costi accessori. Le spese notarili sono a carico della procedura giudiziale. L'acquirente degli immobili pignorati paga solo l'immobile e le tasse dovute allo Stato. Nessuna commissione, nessuna spesa per il rogito: un risparmio di migliaia di Euro».

Quindi la risposta sul ruolo custode giudiziario. «La persona che si occupa dei beni all'asta dall'udienza di fissazione della vendita fino alla loro cessione ad un nuovo proprietario. Ha il compito di verificare la buona condizione degli immobili, provvedendo a riparare eventuali guasti; di riscuotere gli affitti se affittati, che vanno sui conti correnti della procedura. Oltre naturalmente a gestire tutta la parte più visibile al pubblico: la pubblicità delle aste – legale e attraverso il sito www.ivgparma.it – e fornendo tutte le informazioni utili a chi può essere interessato all'acquisto. Dopo l'aggiudicazione, è ancora il custode ad occuparsi della liberazione degli immobili da eventuali inquilini, a spese della procedura».

In breve, altri chiarimenti sulle modalità di vendita di immobili all'asta e su come è stabilito il prezzo («Attraverso un perito nominato dal giudice, in

accordo con i creditori, con ribassi significativi in caso di aste ripetute più volte»). E la precisazione che alle aste si può partecipare anche per procura, per mantenere l'anonimato: spesso succede che partecipi un legale, che ha poi tre giorni di tempo per nominare l'intestatario dell'edificio acquistato, se se lo è aggiudicato. Ed un chiarimento sulla possibilità di comprare col mutuo. «Le banche si sono adeguate ai tempi delle aste, oggi tutti gli istituti di credito sono disponibili a predisporre le carte per il mutuo consapevoli che sarà erogato solo se chi lo ha chiesto riesce davvero ad aggiudicarsi l'immobile. Allora il mutuo è bene chiederlo prima dell'asta, prima di sapere se si comprerà davvero, per avere la disponibilità della banca. Dopo l'asta il tempo di pagamento è tassativamente di 90 giorni».

Altri quesiti con le relative risposte vengono proposti da siti web che si occupano di aste e di diritto. Un sito, spinto dalla domanda di un cittadino, propone un argomento insolito che riteniamo opportuno approfondire soprattutto per la risposta che desta meraviglia.

La domanda: «Ho firmato delle cambiali x l'acquisto di un'attività che poi dopo 2 anni ho dovuto chiudere perché non andava come mi avevano assicurato, non ho potuto più pagare le cambiali perché mi sono ritrovato senza lavoro e reddito, adesso mi è stato fatto un pignoramento su una quota della casa di mio papà che ho ereditato dalla morte di mia mamma

di 1/6, pochi giorni fa è venuto il custode giudiziario che ha detto che verrà messa all'asta tutta la casa. Ma come è possibile che possono mettere all'asta tutta la casa che io possiedo per una quota di 1/6 e in quella casa abita mio padre che è disabile grave al 100% che non riesce a camminare e ha bisogno di un accompagnatore, dove va questo povero uomo malato e invalido? Io ho più volte proposto il pagamento rateale visto che non ho lavoro né io né mia moglie e ho 2 figli piccoli da mantenere. Il debito è di 9500 Euro»

Ed ecco la risposta: «È possibile, e nella pratica funziona così: viene venduta tutta la casa, un sesto del ricavato viene dato ai creditori di chi aveva la proprietà di un sesto, cioè tu nel nostro caso, e gli altri

cinque sestimi del ricavato vengono invece dati, in denaro, a chi è proprietario degli stessi. Sulla carta è giusto, nella pratica purtroppo gli altri comproprietari incolpevoli si trovano spesso con poco in mano perché dalla vendita all'asta di una casa spesso si ricava un valore di molto inferiore a quello reale. Quanto alla disabilità di tuo padre, è evidente che i tuoi creditori non ne hanno nessuna colpa ed è quindi una circostanza che non puoi opporre loro. Puoi chiedere se credi l'intervento dei servizi sociali, sia per la tua situazione debitoria che per quella di invalidità di tuo padre, per vedere se possibile raggiungere un accordo con i tuoi creditori, l'esposizione è relativamente bassa ma questo significa poco. Una cosa da valutare in questi casi è anche la procedura di composizione delle crisi da sovra indebitamento».

La risposta desta stupore e perplessità perché 1) chi compra acquista solo la parte (indivisa) dell'immobile messa in vendita dal tribunale (1/6 in questo caso) al prezzo stabilito dal perito e non il resto dell'immobile che nella vendita non è neppure menzionato e del quale non è stato nemmeno precisato il valore; 2) non si capisce, quindi, che fine possano fare gli altri 5/6 non venduti all'asta se non rimanere dei proprietari.

In realtà, chi compra all'asta una parte dell'immobile in vendita (in questo caso solo 1/6) deve essere consapevole di cosa compra e di cosa non compra. Rimane proprietario solo di quella frazione acquistata (indivisa: cioè, ad esempio, non ha comprato uno dei cinque vani di un immobile). Poi, se vuole, può tentare di comprare, al libero mercato, le altre parti non messe in vendita all'asta.

LA TRAGEDIA DI UNO SGOMBERO

- Ad attendere le forze dell'ordine c'erano almeno dieci persone tra fotografi, giornalisti e le telecamere di Rai e La7. Ma lo sgombero è stato rinviato al 2 maggio, ufficialmente perché «non c'erano le condizioni per eseguirlo». «Senza giornalisti e telecamere non mi avrebbero concesso il rinvio e di sicuro ci avrebbero già cacciato di casa», commenta Stefano Tassinari, il protagonista di questa vicenda che in apparenza una soluzione proprio non ce l'ha. Lui vive in una casa, a Ravenna, che ora appartiene a

un immobiliare che l'ha comprata a un'asta fallimentare a 138mila Euro (secondo Tassinari nemmeno la metà del suo valore reale), dopo essere stata pignorata da Equitalia a fronte di quasi 90mila Euro di tasse non pagate. Una triste vicenda, quella del Tassinari che vive con la sorella disabile, la madre di 78 anni e la nonna che in novembre di anni ne compirà invece 101. Cinque i tentativi di sgombero andati a vuoto, anche con le forze dell'ordine. La soluzione alternativa, infatti, vede una sistemazione provvisoria delle tre donne in una struttura adeguata, mentre per Tassinari si aprirebbero solo le porte del dormitorio.

A.A.

LEGALE

Quando all'asta si acquista solo la frazione di un immobile

VENDITE

delegato