

Le risposte ai quesiti di chi intende partecipare alle aste

Dalla visita dell'immobile all'offerta irrevocabile

Se vengono presentate più proposte d'acquisto si procede con una gara a suon di rilanci

Si è in attesa di settembre, cioè della ripresa delle aste giudiziarie al termine delle vacanze estive, vendite che si annunciano particolarmente numerose ed interessanti in base al calendario delle aste che viene pubblicato dalla "Gazzetta" anche in agosto; vendite che si sono accumulate durante il fermo di agosto.

Anche questa estate, come ogni anno in estate, proponiamo alcuni dubbi e i relativi chiarimenti sulle procedure che regolamentano questo settore. Tutto per favorire chi intenda affrontare la procedura stabilita che porta alle vendite forzate senza l'ausilio di consulenti (avvocati, commercialisti, agenti immobiliari) che in ogni caso potrebbe risultare conveniente. Si parte dalla definizione della convenienza, in base al valore del bene ed al prezzo base (e gli eventuali rilanci da presentare), e quindi alla consultazione delle pagine del giovedì della "Gazzetta" dedicate agli avvisi giudiziari che vengono anche diffusi attraverso il sito del giornale www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Per poi passare alla consultazione delle «carte» relative (stima, piantina dell'immobile ecc.) ed alla visita dell'immobile; quindi alla compilazione delle domanda di partecipazione, alla stessa partecipazione (con relativa delega) per finire al trasferimento dell'immobile ed alla sua successiva liberazione da cose e persone. Ed ecco alcuni quesiti.

1) È possibile visionare l'immobile? I beni oggetto di asta giudiziaria vengono preventivamente ispezionati, descritti e stimati da un professionista nominato dal Tribunale il quale, a seguito di sopralluogo, deposita agli atti una dettagliata consulenza tecnica (la cui consultazione è il primo passo da compiere verso la partecipazione all'asta). Si apprende se è in vendita l'intero immobile o solo una sua parte, in genere indivisa: particolare che fa perdere buona parte della convenienza dell'acquisto. Si apprende anche se è libero o occupato: dall'esecutato? da un inquilino con o senza contratto (quindi la scadenza del contratto, l'ammontare della pigione ecc.); è concesso in uso al/alla consorte? Si tratta di domande alle quali si può trovare una risposta nella relazione del perito o, in ogni caso, ponendole al responsabile della vendita (giudice, notaio, avvocato, commercialista).

Inoltre, i Tribunali, consapevoli delle

difficoltà in capo ai possibili acquirenti di contattare il debitore esecutato, stanno dando sempre maggiore importanza alla figura del custode dell'immobile pignorato che ha tra l'altro il compito sia di salvaguardare il valore del bene e sia di consentire l'accesso ai locali da parte dei soggetti interessati. È stato infatti accertato che la visita dell'immobile è il principale atto chiesto da chi intende partecipare all'asta; visita che spesso viene impedita dall'esecutato che occupa l'immobile: più si rimanda la vendita e più s'allunga la possibilità di occuparlo.

Per ovvie ragioni, il custode giudiziario deve evitare che gli interessati all'acquisto entrino in contatto tra loro: a tal fine è consigliabile concordare la visita con molto anticipo, nei giorni e negli orari consentiti.

L'esecutato che occupa l'immobile non può opporsi alle visite che, in caso di problemi, sono anche facilitate dall'intervento della forza pubblica con tanto di fabbro per forzare la porta d'ingresso chiesto o dal responsabile dell'asta (giudice, notaio, avvocato, commercialista) o dallo stesso custode giudiziario.

2) Quando l'aggiudicazione diventa definitiva?

L'acquisto diventa definitivo ad avvenuta aggiudicazione nell'asta senza incanto: tanto per intenderci, con offerte in busta chiusa irrevocabili, tipo di vendita che viene preferita perché dà meno opportunità a speculatori fuori legge.

Nell'asta con incanto (solo con rilanci e con offerta di partecipazione sempre revocabile) l'aggiudicazione non è definitiva fino a quando non sono trascorsi 10 giorni dall'incanto. Entro tale termine, chiunque, anche chi non ha partecipato all'asta, può presentare offerta scritta (munendosi di apposito modulo) per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'esecuzione per un prezzo superiore di almeno un sesto rispetto a quello di aggiudicazione. In tal caso il giudice o il professionista delegato fisserà un nuovo incanto, al quale potranno partecipare nuovamente tutti gli interessati, previa domanda di partecipazione. Sono esentati dal presentare ulteriore domanda di partecipazione l'aggiudicatario provvisorio (decaduto) e l'offerente in aumento, che parteciperanno così di

diritto al nuovo incanto. L'avviso di nuovo incanto sarà loro notificato a cura del giudice o professionista delegato. Nell'asta con incanto, come accennato, chi presenta un'offerta non ha l'obbligo di acquistare, al contrario di quanto accade nell'asta senza incanto. Questa differenza elimina il frequente andazzo di intrallazzatori che, a chi partecipava all'asta, chiedevano soldi per non presentare offerte nella seduta d'asta e sia successivamente (quelle in aumento di un sesto che riaprono la vendita).

3) Come si sceglie tra le offerte in busta chiusa quella vincente?

Beninteso che l'offerta può essere l'unica e che quindi porta al trasferimento del bene senza ostacoli, in caso di più offerte l'apertura delle buste viene seguita in quella che si svolge come un'asta con incanto, cioè con i rilanci che si susseguono in tempi ben precisi definiti un tempo con una candela che si spegneva, oggi con un cronometro. A questa gara può partecipare direttamente l'interessato o un suo rappresentante, un avvocato col relativa delega. In questo caso, entro un termine ben preciso, l'avvocato (che ha presentato offerta a suo nome) deve comunicare il nome dell'acquirente.

Anche nella gara al rialzo bisogna rispettare precise regole. In primo luogo tenere conto del budget a disposizione, ricordando che l'acquisto non può successivamente essere annullato (sono previste pesanti penalità nella ripetizione dell'asta). Senza questo estremo rischio da evitare, poi, è bene non lasciarsi andare con i rilanci (pur possedendone le possibilità economiche): un acquisto all'asta deve possedere un buon grado di convenienza che eccessivi rilanci possono fargli perdere. Una convenienza che dipende anche dall'evoluzione del mercato immobiliare: ciò che è conveniente oggi può non esserlo domani o viceversa. Anche per questo motivo può essere preferibile affrontare una vendita forzata spalleggiati dai tecnici necessari (da un ingegnere o un esperto di valori immobiliari a un avvocato).

4) È vero che non conviene partecipare alla prima asta di un bene in vendita? Sì e no. Da una parte c'è la possibilità di comprarlo nella vendita successiva a prezzo ridotto del 25%. Dall'altra, però, c'è il serio rischio di vedere l'acquisto sfumare grazie all'offerta di un «rivale». In questo momento del mercato dai prezzi calanti stanno aumentando le aste in prima seduta che rimangono senza offerte.

A. A.