

# A V V I S I G I U D I Z I A R I

# LEGALE

A CURA DI MEDITERRANEA SPA - CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ DE "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO"

*Le vendite rispecchiano la ripresa del mercato immobiliare*

## Aste: il nuovo anno si presenta con numerose opportunità

Le vendite giudiziarie procedono senza sosta anche nei giorni di fine 2015 tenendo conto della ripresa del mercato immobiliare: il numero delle aggiudicazioni anche in prima seduta è in aumento, ma ancora inferiore rispetto agli scorsi anni. Chi compra punta ancora a farlo nella seconda o terza seduta, dopo le prime senza offerte, approfittando delle riduzioni dei prezzi. Casi eclatanti in Puglia come nel resto d'Italia dove rimangono invenduti anche "gioielli" situati in prestigiosi centri di villeggiatura che si trasformano così in eccezionali occasioni di affare. Sulla riviera di Rapallo, non è che un esempio, il prezzo di una prestigiosa villa è sceso in poche sedute da un milione e 600mila a 795mila euro; un'altra da 631 a 255mila. La "Gazzetta", come consuetudine da anni, continua a pubblicare il programma delle aste in tutte le province, in genere con circa trecento opportunità di acquisto. Le aste giudiziarie intanto continuano a suscitare interesse da parte di giornali e siti web con commenti e consigli che riportiamo per contribuire a rendere sempre più chiaro il "meccanismo" delle vendite attraverso forme sempre nuove. Partiamo da un sito web.

«Le aste sono uno strumento utile ad effettuare la vendita forzata di un bene che viene attuato quando un soggetto, sia egli privato o azienda, è gravato da debiti insoluti e non potendo onorarli si ricorre alla vendita forzata di uno o più dei suoi beni. In questo modo ai suoi creditori viene data la possibilità di rientrare del proprio denaro, tutto o anche solo una parte. Benvenuti nel mondo delle aste giudiziarie, un microcosmo parallelo ambito da molti per la possibilità di realizzare affari sostanziali e che, per questa ragione, attira su di sé interessi trasversali anche della malavita al punto che capita spesso di assistere ad aste truccate e pilotate. Le leggi di riferimento, che sono la n. 263 del 28 Dicembre 2005 e la n. 52 del 24 Febbraio 2006, hanno stabilito che esistono due tipi di aste giudiziarie: quelle con vendita ad incanto e quelle con vendita senza incanto. Cosa sono le aste giudiziarie - Nello specifico, queste due tipologie si

differenziano per caratteristiche ben precise: le aste giudiziarie con vendita ad incanto prevedono la realizzazione immediata tra i diversi offerenti. Il giudice stabilisce tutti i parametri dell'asta, quindi prezzo base, ora e data, modalità e termini; questo tipo di asta viene aggiudicata nei confronti di chi fa l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. Qualora questa soglia non dovesse essere superata, le offerte non risulteranno efficaci. Quando viene aggiudicata l'asta, il provvedimento del giudice ha l'effetto di cancellare tutti i gravami giudiziari (ipoteche, pignoramenti ecc..) pendenti su quel bene.

L'altra tipologia di asta giudiziaria è quella con vendita senza incanto: in questo caso, le offerte dei partecipanti all'asta vengono presentate in busta chiusa presso la Cancelleria. Sarà compito poi del giudice nominato aprire le buste e stabilire, secondo determinati criteri, quale sia l'offerta migliore. All'apertura delle buste, se l'offerta risulta essere superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, è da considerarsi accolta; se risulta invece inferiore a questa soglia e se vi è dissenso del creditore precedente (o se si ritiene che vi siano possibilità tangibili di migliorare tale offerta passando alla vendita con incanto) il giudice può non predisporre la vendita. Può succedere che vi siano più offerte valide: in questo caso viene stabilita una gara tra gli offerenti partendo dalla base del prezzo più alto.

La visibilità delle aste giudiziarie - Una legge recente è stata emanata per diffondere meglio le vendite. Ha tra l'altro precisato che le aste giudiziarie possano essere visibili anche sui siti internet (naturalmente oltre che sui giornali, tenendo conto dei tanti che in Italia non "navigano" in Internet) almeno 40 giorni prima della vendita. Questa misura fa sì che l'asta venga resa nota ad un numero alto di partecipanti e non soltanto a pochi che magari potrebbero essere i soliti noti. Per conoscere quindi le aste fallimentari è opportuno seguire i suddetti siti (o giornali) analizzando al meglio tutte le condizioni per parteciparvi così da

reperire informazioni su descrizione del bene all'asta, pendenze che gravino sullo stesso, destinazione di uso ed eventuale stato occupazionale, valore ecc...

Come partecipare ad un'asta giudiziaria?

- E veniamo a quello che è il punto principale: come si partecipa ad un'asta fallimentare. C'è un articolo del codice civile, il 579, che va a indicare come chiunque possa partecipare ad un'asta giudiziaria, ad eccezione ovviamente del debitore. Per partecipare materialmente ad un'asta è necessario versare la cauzione richiesta per legge (mai inferiore ad almeno 1/10 del valore del bene); le offerte possono essere presentate o personalmente o tramite mandatario munito di procura speciale. Nel caso di vendite senza incanto come detto, l'offerta deve depositata in busta chiusa presso la Cancelleria.

Qualora l'asta venga disertata il giudice stabilirà una nuova data con un prezzo di partenza (che è inizialmente stabilito da una perizia) del bene leggermente inferiore; nel caso di asta terminata senza che il bene sia aggiudicato, verrà restituita la caparra a tutti i partecipanti. Nel caso di bene aggiudicato sarà necessario pagare in contanti: il che può rappresentare un limite alla partecipazione a queste aste.

Cosa si può acquistare all'asta? - Ecco un'altra questione tra le più dibattute: cosa posso acquistare all'asta? Di base, qualsiasi bene che sia stato frutto di sequestro giudiziario. Spesso a fallire sono aziende, il loro stock viene messo interamente all'asta così può capitare di trovarsi di fronte un po' di tutto. Di solito tuttavia, i beni che vanno per la maggiore sono gli immobili vista la possibilità di



acquisirli a prezzi convenienti. Spesso si può acquistare un immobile ad un prezzo inferiore fino al 25% del suo reale valore. Ecco perchè le aste immobiliari sono quelle che vanno per la maggiore. Tuttavia, a fronte di questa convenienza, prima dell'asta sarebbe bene visitare di persona l'immobile per rendersi conto del suo reale stato e degli aspetti non presenti nella perizia. Capire se ci sono impedimenti, come ad esempio nel caso di immobili occupati, e informarsi bene sulle spese da sostenere oltre a quelle legate al prezzo di aggiudicazione. Perché spesso la smania di portare a termine un affare può giocare brutti scherzi e si rischia di ottenere il risultato opposto. Un' opportunità unica - Sono passati tre anni dal primo tentativo di vendita della villa di Giuseppe Lina, l'ex padrone della Magic, nota produttrice di mangimi fallita con 70 milioni di euro di debiti. Ma ancora in quella casa con piscina coperta a Mariano, alle porte di Parma, abita l'ex proprietario. La villa è stata requisita per pagare una parte di quei debiti, ma le prime quattro aste giudiziarie sono andate deserte. L'Ivg - Istituto vendite giudiziarie ci riprova per la quinta volta, a prezzo sempre più basso. Si è partiti nel 2013 da 4.470.000 euro sino a 2 milioni e mezzo, prezzo col quale sarà proposta a fine febbraio 2015 (ma sarà sufficiente una proposta del 75%). La villa, in strada Bassa dei Folli, conta per una quarantina di vani, distribuiti in cinque diverse unità immobiliari, al centro di 17mila metri quadrati di prato, con ingresso davanti al circolo Tennis Club Parma, un bel rustico recuperato, con solarium, palestra e piscina.

A. A.