

**AFFARI PRIVATI / Immobili**

I buoni affari li fanno almeno in tre: i creditori che aspettano di essere pagati, l'aggiudicatario che spesso spunta un prezzo inferiore a quello di mercato (e la ragione c'è: ci vogliono molta pazienza e un pizzico di fortuna perché le cose vadano lisce, come si legge negli articoli qui sotto), e infine il Tribunale che si libera di una procedura libera complessa.

All'origine di un'operazione immobiliare c'è quasi sempre un proprietario che non paga il mutuo o un condominio che non paga le spese e quindi l'aspetto umano della vicenda spesso scoraggia i partecipanti. D'altro canto è di fatto l'unico mezzo che hanno i creditori per farsi pagare, quindi le aste immobiliari, sono una costante nel ciclo economico, anche in quello favorevole.

Il problema di fondo che i tribunali devono porsi (e in qualche lodevole caso è stato risolto) è quello della celerità e della certezza delle procedure per l'aggiudicatario; questi infatti, di tutta la catena, è l'anello più debole, naturalmente, tra l'altro, considerato che è quello che mette i soldi e risolve una faccenda che spesso è durata anni e anni.

La rivoluzione compiuta dal Tribunale di Monza, cui sono seguite analoghe scelte di altri uffici giudiziari, si basa su un principio semplicissimo: scegliere la procedura della vendita senza incanto, con le offerte in busta chiusa, eliminando gran parte degli elementi negativi dell'asta. Le scelte monzesi si sono poi articolate in modo da risolvere anche altri problemi ma la scelta di fondo, che non si riesce a capire perché non venga seguita dagli altri Tribunali, è quella fra vendite con o senza incanto. E se la pigrizia burocratica di molti presidenti di sezione non verrà superata, le aste continueranno a essere un problema per tutti.

Pagina a cura di **Saverio Fossati** e **Cristina Giua**



**Vendite giudiziarie. Qualche problema per l'acquirente: liquidità e lunghezza delle procedure**

# All'Asta la casa può convenire

**PRESTITI BANCARI**

## Operazione mutui in cinque tribunali

Comperare casa con un mutuo, niente di particolare se non fosse per un dettaglio: d'ora in poi sarà possibile ottenere un prestito bancario anche per l'acquisto di un immobile di qualsiasi tipo (abitazione, locali commerciali o altro) messo in asta dal tribunale in seguito a fallimenti o esecuzioni forzate.

**Le corti coinvolte.** Spiega Luigi Capaldo, responsabile affari legali dell'Abi (Associazione bancaria italiana): «L'iniziativa almeno per ora coinvolge 5 corti di giustizia italiane: Roma, Alba, Brindisi, Monza e Novara, ma abbiamo in cantiere analoghi accordi con Palermo, Bari, Lecce, Milano, Bologna e Torino. In Italia ogni anno vengono "battuti" circa 8mila immobili: il nostro obiettivo è eliminare l'ostacolo alla partecipazione alle aste giudiziarie rappresentato dalla mancanza di liquidità per ottenere l'aggiudicazione del bene e di conseguenza, aprire il settore a tutti i potenziali acquirenti, in particolare alle famiglie».

L'iter. Punto di partenza per ottenere i mutui in questione sono gli avvisi di vendita di beni immobiliari, pubblicati sui quotidiani locali e nazionali su disposizione di ciascun tribunale. Sul quotidiano, oltre agli avvisi che riportano i dati dell'immobile e prezzo, viene segnalata la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario, con annesso l'elenco delle banche alle quali è possibile rivolgersi per dare inizio alla procedura.

Una volta fatta domanda, l'Istituto di credito prescelto avvia una rapida istruttoria: se il richiedente è giudicato "meritevole di affidamento" - i requisiti e garanzie sono gli stessi a quelli richiesti per un mutuo classico - si procede alla stipula di un contratto preliminare.

Il finanziamento concesso può arrivare a coprire il 70-80% del valore dell'immobile e il contratto preliminare è sottoposto a quella che tecnicamente viene chiamata una "condizione sospensiva": in altre parole, solo se il mutuatario riuscirà ad aggiudicarsi l'immobile, il preliminare darà seguito a un contratto di mutuo definitivo, con la concessione di una garanzia ipotecaria di primo grado e l'iscrizione del denaro. In caso contrario, il preliminare non avrà alcun effetto e si risolveva automaticamente.

La somma del prestito verrà versata direttamente al tribunale, il numero di rate, tasso d'interesse applicato e in generale le altre condizioni economiche per restituire il denaro, sono stabilite da ciascuna banca in maniera autonoma anche in questo caso, ricorrendo a quelle di un mutuo tradizionale.

**SU INTERNET**

Ecco un elenco di siti da visitare per tenersi al passo sugli immobili messi all'asta dai tribunali italiani.

- www.astejudiziarie.com** Fornisce informazioni complete su ogni immobile. È collegato a 93 tribunali, centinaia di studi notarili e curatori fallimentari.
- www.astejudiziarie.it** È il sito dell'Associazione nazionale studi vendite giudiziarie. Iscrizione gratuita consente di essere aggiornati in tempo reale sulle principali novità.
- www.aste.com** Collegamento con i siti di 34 tribunali.
- www.bollettinoaste.com** Con avvisi d'aste in Lombardia, Veneto, Friuli, Piemonte ed Emilia Romagna.
- www.confedilizia.it/aste.html** Sito della confederazione delle associazioni proprietari immobiliari, le aste segnalate compaiono ordinate per tribunale.
- www.portaleaste.it** Ricerca per luogo (regione, provincia e comune) e per tipologia di immobile (abitativo, commerciale, box e così via) di annunci di vendita sono in genere composti di perizia, planimetria, ordinanza o avviso di vendita.
- www.salernonemo.com/astejudiziarie** Con le vendite immobiliari del Tribunale di Salerno, Nocera Inferiore, Sala Consilina e Vallo della Lucania.
- www.tribunali.it** Ricerca di link per accedere alle pagine web di 27 tribunali, tra cui **www.tribunalemonza.net**. Considerato tra i migliori siti.
- www.tribunalein circolazione** - Il software è utilizzato anche da Pavia, Perugia e Terni - le informazioni sono complete di ordinanza perizia e in alcuni casi anche planimetria.

**Per partecipare**

## In gara con 2 assegni

Una premessa è d'obbligo: per chi si affaccia per la prima volta sul mondo delle aste giudiziarie, le procedure di gara per aggiudicarsi un immobile all'incanto seguono linee generali comuni, ma alcuni dettagli possono subire variazioni a seconda del tribunale: quindi, la descrizione dei locali e delle finiture; se l'immobile è in regola con le norme edilizie e in caso di abusi, se sono sanabili e con quali costi (le eventuali spese in questo caso sono, infatti, a carico dell'aggiudicatario).

Il perito inoltre è tenuto a specificare se l'immobile è libero o occupato o se è gravato da ipoteche. Le stesse informazioni (caldando delle aste e perizia) sono spesso e volentieri accessibili anche sui siti di ogni singolo tribunale o nei portali specializzati nel settore delle vendite giudiziarie (si veda box in pagina).

**Domanda e deposito assegni.** Quanto alle formalità da sbrigare per accedere alla gara, in genere viene chiesto il deposito in cancelleria (o presso una sede notarile, in caso di vendita con delega a un notaio) di una domanda di partecipazione con la generalità dell'offerente. Vanno anche depositate due assegni, pari circa il 30% della cifra indicata in busta base: uno (10%) a titolo di anticipo sulle spese.

**La perizia di stima.** Tutto quello che occorre sapere sull'im-

**L'aggiudicazione**

## Con incanto si rilancia

Due sono le modalità con cui la vendita all'asta di un immobile può avvenire: "con incanto" o "senza incanto". Ecco, nei particolari, come procedono.

La procedura senza incanto, anche se meno usata, rimane uno dei rimedi più efficaci contro i fenomeni di turbativa d'asta, come negli ultimi anni sta dimostrando l'esperienza del Tribunale di Monza, tra i più attenti sui dieci giorni dall'aggiudicazione (vedi trasparenza (si veda box), chiunque -tranne il debitore -

**Il trasferimento di proprietà.** Ma aggiudicazione non significa ancora trasferimento di proprietà, evento destinato a verificarsi solo quando l'aggiudicatario avrà versato l'intero prezzo di vendita. Solo a pagamento avvenuta, che deve superare di un sesto il prezzo raggiunto nella prima gara. Se arrivano una o più proposte, viene fissata una nuova asta detta "in grado di sesto".

**Senza incanto.** Nella modalità "senza incanto", i partecipanti sono tenuti a depositare - oltre alla domanda di ammissione e ai due assegni - anche un'offerta d'acquisto destinata a rimanere irrevocabile per 20 giorni (salvo per ogni gara successiva).

**Asta deserta.** Può anche verificarsi il caso che un'asta vada deserta, ossia che nessuno si presenti con un'offerta valida: l'immobile rimane quindi non venduto, il giudice fissa lo svolgimento di un nuovo incanto, riducendo il prezzo base di circa 1/5

**Meno diffuso il sistema della proposta sigillata**

può presentare una nuova offerta, che deve superare di un sesto il prezzo raggiunto nella prima gara. Se arrivano una o più proposte, viene fissata una nuova asta detta "in grado di sesto".

**Senza incanto.** Nella modalità "senza incanto", i partecipanti sono tenuti a depositare - oltre alla domanda di ammissione e ai due assegni - anche un'offerta d'acquisto destinata a rimanere irrevocabile per 20 giorni (salvo per ogni gara successiva).

**VANTAGGI E CAUTELE**

Acquistare un immobile all'asta: di qualsiasi lotto si tratti, meglio conoscere prima vantaggi e aspetti negativi.

**I costi ridotti.** I vantaggi più interessanti per gli aspiranti proprietari vanno sotto la voce costi. Innanzitutto gli immobili all'incanto partono da un prezzo, base di circa, il 15% inferiore a quello di mercato. Inoltre se l'asta va deserta (cioè se la vendita non si conclude per mancanza di offerte), il prezzo viene ridotto fino al 20% e ogni nuova gara successiva.

Oltre alla cifra di imposta, al neo proprietario toccano solo gli oneri fiscali (Iva o aggiunta di registro, con le agevolazioni di legge tipo prima casa, imprenditore agricolo e simili), le spese per la trascrizione del decreto e per la volta catastrale. La vendita non è gravata da oneri notariali

o di mediazione. Inoltre con il decreto di trasferimento, il giudice ordina la cancellazione di tutte le ipoteche e pignoramenti esistenti.

**La liquidità.** Ma non mancano gli svantaggi. Il primo problema riguarda la disponibilità di denaro liquido. Solo per concorrere alla gara è infatti obbligatorio depositare nella cancelleria del tribunale due assegni non trasferibili: uno come anticipo sul prezzo e l'altro come anticipo sulle spese e gli oneri di aggiudicazione (vedere articolo su procedura). L'ammontare dei due assegni è indicato negli avvisi d'asta. I pubblici si quotidiani locali e nazionali, riviste specializzate o siti web del settore.

**Il saldo.** Nel caso di mancata aggiudicazione, gli assegni vengono immediatamente restituiti al titolare, ma se la vendita va a buon fine, l'aggiudicatario - pena la confisca della cauzio-

ne versata - deve tenersi pronto a versare il resto della somma nei termini fissati (in genere non oltre 30 o 60 giorni dalla data di aggiudicazione).

In realtà dal punto di vista finanziario, la situazione sembra aver fatto un passo avanti: sono infatti dall'inizio di quest'anno gli accordi sui mutui "pensati" appositamente per le aste giudiziarie e siglati da alcuni tribunali italiani con Abi, l'associazione delle banche italiane (si veda l'articolo sui mutui).

**La visita.** Un altro aspetto da tener presente è che la possibilità o meno di visitare il lotto dipende dal tribunale che indice l'asta. Se il tribunale ha designato un custode, si può chiedere i dati in Cancelleria, contattarlo, prendere appuntamento e visitare l'immobile. Altrimenti ci si dovrà accontentare di piantine, planimetriche, perizie, foto e in generale di tutti quei

riferimenti tecnici e legali indicati negli avvisi di vendita.

**L'immobile occupato.** Se poi l'immobile è occupato, non solo sarà difficile visitarlo, ma in caso di assegnazione, bisognerà attendere i tempi di rilascio. In tale ipotesi, il decreto di trasferimento di proprietà emesso dal giudice a favore dell'aggiudicatario, costituisce titolo esecutivo per ottenere il rilascio dei locali. Se poi l'immobile è affittato, il contratto di locazione conserva la sua efficacia a patto che abbia una data certa (per esempio, perché registrato) e che sia anteriore al pignoramento.

**Le spese dipendenti.** Quanto alla questione spese amministrative relative ad un immobile in condominio, la giurisprudenza ritiene applicabile anche alle vendite forzate il principio di solidarietà tra vecchio e nuovo proprietario solo per le spese che riguardano l'anno in corso a quello precedente.

**Il caso**

## A Monza ci sono tempi rapidi e trasparenza

Seicentoquindici immobili aggiudicati, pari al 70% dei lotti messi in vendita, un "realizzo" complessivo di 82.011.937 €: un anno al massimo dall'inizio della procedura all'aggiudicazione. Con queste cifre - i dati si riferiscono alle esecuzioni ordinarie, escluse quelle fallimentari - chiude il bilancio 2002, alla voce vendite immobiliari, il Tribunale di Monza, considerato il materia un punto di riferimento (come anche Bologna e Treviso) per altri palazzi di giustizia italiani.

**La turbativa d'asta.** Ma le cose non sono sempre andate così a gonfie vele: negli anni 90, infatti il tribunale monzese riusciva a malapena a vendere 40 immobili l'anno, le procedure d'esecuzione restavano aperte anche 5-10 anni, l'85% degli incanti andava deserto e circa mille lotti di vecchie lire restavano letteralmente "immobilizzate".

Non era un segreto l'esistenza di un gruppetto di persone dedite a comportamenti che avevano spesso a che fare con il "turbativa d'asta", messo in atto principalmente in due modi:



La piazza del Duomo a Monza

La prima innovazione è stata passare da una procedura "con incanto" a una "senza incanto". «Ogni partecipante deposita un'offerta irrevocabile in busta bianca e sigillata - spiega Roberto Fontana giudice del Tribunale di Monza - L'unica indicazione è la data della vendita: quel giorno le buste vengono aperte in pubblico e al termine della gara l'immobile viene aggiudicato in maniera definitiva senza la possibilità di rilanci successivi».

**La pubblicità.** Infine è stato rivisto il sistema di pubblicità. «Ci siamo accorti - conclude Fontana - che il sistema di pubblicazione degli avvisi d'asta era inadeguato, quindi abbiamo stabilito di concentrare tutti gli annunci di vendita del Tribunale nella stessa pagina di alcuni quotidiani nazionali e locali; poi abbiamo deciso di distribuirli nel circondario 40mila volantini: infine abbiamo creato il sito internet dove sono disponibili le perizie degli immobili, il calendario delle aste e altre informazioni».

**Visita del lotto e mutuo.** Seconda