

C'è chi con corsi e book promette segreti vincenti per arricchirsi con facilità

Aste ancora convenienti ma senza la speranza di diventare un Ricucci

In Sardegna il divieto di partecipare alle vendite forzate dei terreni dei pastori e degli agricoltori messi nei guai dai precedenti amministratori regionali che ricevono la solidarietà di Beppe Grillo

Aste giudiziarie in primo piano. Da quelle che danno la possibilità di arricchirsi comprando e vendendo immobili, come promette chi propone corsi e book in vendita in Internet, a quelle alle quali è proibito partecipare.

Le ultime interessano la Sardegna. Indipendenza Repubblica de Sardinia, gruppo indipendista sardo, <diffida chiunque dalla partecipazione alle aste giudiziarie relative alle aziende agricole di Decimoputzu, che vedono i loro proprietari costretti a rifondere alle banche debiti non rimborsabili né esigibili. Annuncia che <vigilerà nelle sedi di svolgimento delle aste giudiziarie, dal prossimo 29 presso il Tribunale di Cagliari, affinché nessun compratore, sardo o straniero, si appropri delle proprietà dei cittadini di Decimoputzu>. Pastori e contadini hanno anche ricevuto la solidarietà di Peppe Grillo il quale ha comunque "assolto" l'attuale Giunta regione retta da Soru, riversando la colpa sugli amministratori regionali di venti anni fa per aver deciso sovvenzioni Ue anticipate dalle banche ma mai giunte ai beneficiari (pastori e agricoltori) che si sono così fortemente indebitati. Della vicenda si occupa il Tribunale, la prossima udienza è fissata per l'8 gennaio. Mentre c'è chi assicura che con le aste ci si può arricchire e diventare un nuovo Ricucci (magari senza fare la sua fine). Si moltiplicano, infatti, libri e corsi che svelano i "segreti vincenti" attraverso un meccanismo a base di acquisti, ristrutturazioni (per gli stabili messi male) e successive vendite. Un'azione che molto probabilmente poteva avere un sicuro successo negli scorsi anni, quando il valore degli immobili saliva in media del 7 per cento l'anno. Le case all'asta risultavano molto convenienti tenendo conto che il loro prezzo base era stato definito attraverso stime effettuate tre o più anni prima, quindi almeno al 21 per cento in meno rispetto al valore del momento della vendita. Quando le si comprava, poi, bastava tenersele un po', magari per una ristrutturazione, ed il loro valore continuava a salire. Quindi la vendi-

ta, probabilmente con una soddisfacente plusvalore.

Autori dei corsi e dei book, le cui argomentazioni non sono del tutto infondate, attualmente non precisano, però, che l'andamento dei prezzi degli immobili da alcuni mesi è cambiato. Non si procede più al ritmo di rincari annui del 7% ma con prezzi fermi o, al massimo, in rialzo quanto il costo della vita, circa il 3 per cento, se non addirittura in diminuzione.

Non si sa bene, quindi, se i loro "segreti" siano ancora validi o, al contrario, se operando con le aste si corre il rischio di acquistare sì ad un prezzo ancora conveniente (anche se non come in passato), ma senza avere la certezza di poter rivendere ad un prezzo superiore. Anche perché la situazione nel prossimo futuro potrebbe anche peggiorare.

Tentiamo una spiegazione che si basa sull'inversione di tendenza dei prezzi (come abbiamo detto, non più in forte salita, ma stabili o in leggero aumento se non, addirittura, in calo). Chi comprerà tra uno o due anni dovrà farlo ai prezzi stimati in precedenza: gli stessi, se non addirittura superiori, di quelli del momento della vendita. Gli autori di book (oltre 100 euro!) e corsi (due giorni a Roma), oltre all'acquisto dei debiti delle banche, suggeriscono anche di acquistare attraverso mutui, trascurando però i rincari degli interessi che si sono succeduti negli ultimi mesi.

L'acquisto degli immobili all'asta, se difficilmente possono trasformare un normale risparmiatore in un ricco immobiliare, possono comunque ancora essere lo strumento per acquistare a buon prezzo una casa, un locale, un laboratorio o un fondo agricolo. Si moltiplicano quindi in Internet le informazioni su queste vendite. Le ricordiamo in breve.

In tema di vendite forzate immobiliari sono state introdotte importanti riforme in vigore dal 1° marzo 2006.

La vendita giudiziaria di immobili, per intero o divisi in lotti, si può articolare in due distinte fasi: vendita senza incanto e vendita con incanto. La vendita senza incanto è prevista,

di regola, in via preliminare. Ove non si concluda con l'aggiudicazione, si svolge la vendita con incanto. Il Giudice dell'esecuzione può delegare lo svolgimento delle operazioni di vendita ad un professionista: notaio, avvocato, commercialista. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, personalmente, o a mezzo di procuratore legale. La riforma del 2005 dispone forme di pubblicità che consentono di raggiungere i potenziali interessati acquirenti, fornendo la necessaria trasparenza, stabilendo che l'avviso di vendita e la relazione di stima devono essere inseriti almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte, in giornali e siti Internet. Prevede inoltre la nominare del custode, una persona diversa dal debitore quando l'immobile non sia occupato da costui, rendendo, pertanto, più agevole la visita del bene.

Nella vendita senza incanto l'offerta d'acquisto deve essere depositata in busta chiusa, nella cancelleria del Tribunale. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. Se l'offerta è unica e questa supera il valore dell'immobile, aumentato di 1/5, la stessa è senz'altro accolta; se vi sono più offerte il Giudice invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto.

La vendita con incanto si svolge nel giorno indicato, previo deposito in cancelleria della domanda di partecipazione e della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. L'incanto ha luogo in pubblica udienza; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita dopo la

chiusura dell'incanto.

Avvenuto l'incanto entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, possono essere fatte offerte in aumento di almeno 1/5 il prezzo raggiunto nell'incanto; le offerte si fanno mediante deposito in cancelleria, prestando cauzione pari al doppio della cauzione richiesta per la partecipazione all'asta. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara, l'aggiudicazione diventa definitiva e si ha perdita integrale della cauzione a danno degli offerenti in aumento, salvo documentato motivo. L'aggiudicatario, versato il saldo entro 60 giorni, diviene proprietario dell'immobile col decreto di trasferimento che determina anche la cancellazione di tutti gli eventuali gravami presenti sul bene: pignoramenti e iscrizioni ipotecarie. Se il versamento del saldo avviene con un mutuo, viene contestualmente iscritta garanzia ipotecaria di 1° sul bene.

Avvenuto il deposito del prezzo il Giudice può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto. Qualora l'aggiudicatario non provveda a depositare nel termine stabilito il saldo prezzo, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché dispone un nuovo incanto. Qualora il prezzo ricavato dal nuovo incanto, unitamente alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza. In caso di asta deserta il Giudice può disporre l'amministrazione giudiziaria oppure un nuovo incanto riducendo il prezzo base del 25% rispetto a quello precedente.

