

Studi di avvocati e commercialisti a disposizione dei risparmiatori

Aste immobiliari servizi utili a chi acquista

Uniti anche in joint venture con agenzie immobiliari e quindi in grado di effettuare precise stime. Forniscono anche fac-simili dei moduli di partecipazione

Come abbiamo più volte ripetuto, alle aste giudiziarie di immobili partecipa un numero sempre maggiore di risparmiatori piccoli e grandi. Tanti da far diventare queste vendite un vero e proprio mercato parallelo a quello messo su da privati e agenzie immobiliari. Si intuisce così la creazione di una serie di servizi che facilitano la partecipazione alle vendite. Servizi, come quello offerto da uno studio di avvocati di Roma, che possono essere utilizzati anche dai proprietari degli immobili che vengono messi all'asta (servizi grazie ai quali limitare i danni). Riportiamo l'intervento in internet di questo studio (che segnala anche alcune aste interessanti), del quale comunque non facciamo il nome per evitare un'inutile pubblicità. L'intervento può essere interessante perché riguarda le modalità previste per la partecipazione alle aste. Allo studio legale ed al suo relativo intervento corredato da moduli e fac-simili si può comunque facilmente risalire grazie ad una semplice ricerca in Internet.

"Il nostro intento è quello di proporre alla nostra clientela la possibilità di partecipare ad alcuni incanti relativi alla vendita di immobili che per le loro caratteristiche possono rientrare nella categoria degli investimenti con rivalutazione a breve nel settore immobiliare. Saremo lieti di fornire tutte le informazioni da Voi richieste tramite l'apposito modello o ai numeri segnati in epigrafe.

Presentiamo qui di seguito un fac-simile di domanda di partecipazione ad una vendita immobiliare con incanto (offerte pubbliche in aumento n.d.r.) redatta, secondo uno schema generalmente accettato da tutti i Tribunali. Segnaliamo comunque che molte Cancellerie hanno approntato dei formulari in bianco, a disposizione del pubblico che è sempre preferibile utilizzare. Raccomandiamo comunque di prendere attenta visione del bando d'asta in quanto attualmente vigono modalità diverse da Tribunale a Tribunale, per quanto riguarda i criteri di costituzione dei depositi delle somme per essere ammessi agli incanti.

Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un legale o altro professionista. Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale. Oltre al prezzo si pagano i soli oneri fiscali (IVA o Imposta di Registro), con le agevolazioni di Legge (prima casa, imprenditore agricolo, ecc.). La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione. Il saldo prezzo dovrà essere pagato entro 60 gg. dall'aggiudicazione. In caso di creditore fondiario l'importo a questo spettante dovrà essere pagato entro 20 gg. dall'aggiudicazione.

La proprietà è trasferita dal Giudice con decreto emesso dopo il pagamento del saldo prezzo. La trascrizione nei registri immobiliari è a cura del Tribunale. Di tutte le ipoteche e pignoramenti, se esistenti, è ordinata la cancellazione. Le spese di trascrizione, cancellazione e voltura catastale sono interamente a carico della procedura (per alcune procedure la spesa è accollata all'aggiudicatario anche senza valida giustificazione n.d.r.). Si segnala che nelle vendite senza incanto le offerte sono irrevocabili.

Rispetto al modello riportato, presso alcuni Tribunali è possibile che in luogo di assegni circolari non trasferibili, intestati alla Cancelleria, al Tesoriere o all'Ufficiale postale, possano essere richieste le ricevute di versamento di detti importi in un libretto di deposito postale infruttifero. Tali diverse modalità (che finora sembrano assenti nei tribunali di Puglia e Basilicata n.d.r.) sono sempre indicate in calce al bando d'asta che interessa. Ovviamente se l'asta è tenuta da un notaio (o da avvocato o commercialista n.d.r.), la domanda andrà indirizzata e depositata presso il suo studio ovvero presso la relativa associazione notarile per le vendite immobiliari.

Se invece la vendita ha natura fallimentare, la domanda di partecipazione all'asta va depositata in Tribunale ma il deposito per cauzione andrà quasi sempre intestato al curatore e il saldo prezzo versato a sue mani.

Un caso a parte costituiscono le vendite senza incanto. Infatti, per

partecipare a tale particolare forma di vendita la domanda spesso deve essere depositata in busta chiusa (a valere come offerta segreta migliorativa del prezzo base) sul frontespizio della quale deve essere indicato solamente il giorno dell'udienza e uno pseudonimo dell'offerente solo a lui noto (non sempre ammesso n.d.r.).

Ma vengono usate nei Tribunali anche numerose varianti a tale prassi, in particolare nei Tribunali di Monza e Bologna. Elemento sempre comune ad ogni domanda di partecipazione a vendite senza incanto è che l'offerta d'acquisto è irrevocabile per un periodo minimo (di solito 90 giorni), con la conseguenza che non è possibile - come per l'incanto - ritirarsi se non perdendo la cauzione del 10%.

ALCUNI CASI PARTICOLARI - Se il soggetto che intende partecipare ad un'asta è una società, bisognerà che la domanda sia sottoscritta dal legale rappresentante della medesima e che ad essa sia allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese (CCIAA) dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. Se il soggetto partecipante è una pluralità di persone e/o società, sarà necessario esplicitare nella domanda l'entità delle quote del diritto reale staggito che ognuno di essi intende acquistare.

Se si ha motivo di ritenere che nel giorno dell'incanto non si potrà essere fisicamente presenti all'udienza di vendita, è possibile delegare la partecipazione all'asta ad un procuratore speciale che dovrà essere munito della originale procura speciale notarile da depositare in udienza.

Una alternativa a tale ultima modalità di partecipazione è costituita dalla possibilità di far ricorso ad un avvocato.

Tale opportunità è spesso utilizzata da chi preferisce non apparire nell'asta pubblica oppure non gradisce che si sappia che egli ha effettuato un determinato acquisto, o anche per evitare di venire avvicinati, come qualche volta succede, da individui che lusingano comportamenti strumentalmente

antagonistici salvo accordi prezzolati per evitare scatti in aumento e offerte di sesto. E' quindi facoltà dell'offerente che non vuole rivelare la propria identità in udienza, di dare mandato ad un avvocato affinché questi partecipi all'asta "per persona o società da nominare". Il professionista incaricato parteciperà all'asta nei limiti del mandato conferitogli e, in caso di aggiudicazione, entro tre giorni dovrà dichiarare in Cancelleria l'identità del soggetto in nome e per conto del quale ha partecipato all'incanto e a cui andrà intestato l'immobile".

"La nostra società - prosegue lo studio al quale partecipano tutti i tecnici che possono essere interessati agli immobili e che è legato in joint venture con un'agenzia immobiliare - si occupa di raccogliere tutte le informazioni dai creditori procedenti, verificando la modalità delle richieste avanzate per sorte ed interessi. Più volte ci troviamo di fronte a posizioni che nella durata del processo esecutivo si sono raddoppiate o triplicate in virtù degli interessi di mora e spese richieste, pertanto la nostra azione è mirata al raggiungimento di una transazione attenta a salvaguardare il valore immobiliare dei nostri assistiti senza che questi si trovino costretti a perdere la loro abitazione in sede d'asta giudiziaria. Quando possibile, tramite istituti di credito convenzionati, tentiamo di finanziare nuovamente il debitore con un nuovo contratto ipotecario, sanando così tutte le posizioni debitorie precedenti. Nel caso in cui tutto questo non fosse possibile, il contatto con il debitore disposto alla vendita diventa necessario nella prospettiva di acquistare l'immobile prima dell'incanto e per ottenere dopo il pagamento di tutti i creditori il certificato di chiusura dell'esecuzione senza che ci siano stati ulteriori intervenuti.

Per qualsiasi vostra domanda in merito, potete scriverci all'indirizzo di posta indicato nel menù contatti o chiamarci ai numeri di telefono (dati, come abbiamo detto, facilmente reperibili in Internet n.d.r.)."

A.A.