

In seguito all'attività malavitosa scoperta di recente a Bari

## Dall'A di asta alla E di esecuzione forzata

Un'occhiata ai siti che trattano l'argomento: premettono ogni approfondimento con la valutazione della convenienza dell'investimento immobiliare. Iniziamo con una prima puntata

Quando si parla di aste giudiziarie che riguardano immobili e delle norme che le regolano, l'argomento viene spesso preceduto dalla valutazione di un generico acquisto di un immobile. Una strada che persegue anche un sito internet che tratta le aste giudiziarie, spiegandole anche grazie ad un glossario, uno dei mille modi per sviscerare un argomento in modo da renderlo comprensibile a tutti. Seguiamo le indicazioni del sito sia presentando la sua convinzione per quanto riguarda gli acquisti di immobili (pur attraversando attualmente un periodo di compravendite e prezzi in calo) e sia, appunto, riportando il "vocabolario" dei principali termini che riguardano le aste giudiziarie, senza escludere la possibilità di eventuali aggiunte per contribuire quanto più possibile alla completezza dell'informazione.

**"L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE** - L'acquisto di un immobile costituisce un'alternativa di investimento particolarmente apprezzata per la propria capacità di conservazione del valore del bene. La sicurezza dell'investimento immobiliare è la principale spinta all'acquisto di una proprietà e, a partire dal 2000, è arrivata a costituire la motivazione principale, insieme all'aumento del capitale e della liquidità. Per ottimizzare il risultato derivante dall'acquisto di un immobile è opportuno identificare la modalità di acquisto più idonea per generare un profitto; ad esempio risulta necessaria la presenza di un effettivo profitto lordo atteso (inteso come differenza tra il prezzo vendita potenziale e il prezzo di acquisto) inclusivo degli oneri, quali tasse e spese condominiali arretrate".

Al riguardo occorre tener presente non solo del reddito lordo o netto che sia, ma anche del valore dell'immobile che varia nel tempo in percentuale. Indubbiamente, per intenderci, la convenienza dell'acquisto immobiliare è stata molto evidente negli anni tra il 1998 ed il 2007, quando i prezzi degli immobili crescevano di circa l'8% l'anno. Convenienza inferiore, invece, negli ultimi due anni, quando i valori degli immobili

non sono solo rimasti stabili, ma hanno subito una (per la verità leggera) diminuzione. In ogni caso, ci sono immobili di pregio che possono dare un reddito non entusiasmante, ma che tendono a conservare ed ad accrescere il loro valore col passare degli anni (anche in tempi di crisi come gli attuali); si pensi agli stabili nei centri delle città (specie le più grandi) dove sono impossibili o difficili nuove costruzioni o nelle zone più suggestive delle più importanti località turistiche (a Portofino o a Capri oggi si compra a 20mila euro a mq nonostante la crisi del mercato immobiliare).

"Ci sono diversi modi per effettuare un investimento immobiliare ad un prezzo vantaggioso, le aste o vendite giudiziarie sono uno di esso e permettono di aggiudicarsi un immobile ad un prezzo che, in certi casi, è molto inferiore a quello di mercato. Oltre la convenienza economica derivante dalla partecipazione ad un'asta immobiliare, è da sottolineare la totale sicurezza del processo di acquisto di questo tipo di transazione, in quanto gli immobili sono trattati direttamente dal giudice, certificati da periti e liberi da ipoteche e pignoramenti".

Per la valutare questo vantaggio è bene tener presente i rischi che si corrono quando si acquista un immobile da chi è a rischio di fallimento, per esempio dallo stesso che lo ha costruito. Non sono rari i casi di gente rimasta beffata per aver acquistato un immobile finito poi in un procedimento fallimentare per cui è divenuto lo stesso acquirente un

creditore del fallito (perdendo di fatto, al momento, l'immobile acquistato).

Ed ecco il glossario delle aste immobiliari proposto dal sito (investire immobili.it) che ci dà la possibilità di semplificare e sminuzzare l'argomento vendite forzate.

**"ASTA** - Procedimento attraverso il quale un creditore mette in vendita, ed assegna al miglior offerente, un immobile sui cui abbia ipoteca".

Naturalmente quando il debitore non ha assolto al suo "dovere". È altrettanto naturale che quanto prima l'immobile viene "trasferito", tanto prima il creditore rientrerà in possesso di tutto o parte

quanto ha diritto, riducendo così le sue "sofferenze". L'operazione per lui sarà più vantaggiosa in tempi di prezzi degli immobili in salita: le case ipotecate, infatti, con gli anni acquistano valore. In ogni caso, le recenti normative che hanno razionalizzato le aste favoriscono sia i risparmiatori (agevolando partecipazioni ed acquisti e rendendo più difficile l'attività di speculatori che frequentano le aste alla ricerca di facile guadagno) e sia i creditori (accelerano le vendite). La possibilità per questi ultimi di ridurre le sofferenze agevola la loro attività che significa prestare denaro anche a chi porta avanti attività produttive (quindi occupazione e benessere per tutti).

**"ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** - Assegno predisposto ed emesso direttamente dalla banca con il quale, la stessa, si assume un obbligo incondizionato di pagare una cifra indicata, su ordine di un suo correntista (con addebito in conto corrente) o di altri che ne facciano richiesta previo versamento in contanti della somma".

Definizione appropriata se si tiene conto che ogni partecipazione ad un'asta presuppone il versamento di un assegno di questo tipo a chi cura la vendita.

Assegno che viene restituito in caso di mancato acquisto a causa dell'offerta di un altro concorrente o di ripensamento (ma quest'ultimo è ammesso solo nelle vendite con incanto).

**"AGGIUDICATARIO** - Soggetto a cui è attribuita la proprietà dell'immobile all'asta".

Per essere aggiudicatario il soggetto deve poter partecipare all'asta: Una condizione possibile per tutti (il prima persona o con delega), salvo il fallito.

**"BANDITORE** - Soggetto che conduce la vendita all'asta".

In passato le aste si svolgevano solo nei tribunali. Col passare degli anni, per il loro aumento e con la necessità di ridurre i tempi di vendita, sono state affidate anche ai notai; di recente pure agli avvocati ed ai commercialisti. Questi ultimi affidamenti hanno reso possibile le vendite anche nei comuni più piccoli (sedi degli immobili), contribuendo all'aumento dei partecipanti alle vendite.

**"ESECUZIONE FORZATA** - È un processo esecutivo diretto a sottrarre

coattivamente al debitore determinati beni (pignorabili) facenti parte del suo patrimonio ed a convertirli in denaro, al fine di soddisfare il creditore precedente, in attuazione della loro funzione di garanzia generica delle obbligazioni ex

art. 2740 c.c.”  
Prossimamente le altre voci del glossario delle aste ed altre “strade” da percorrere (spiegazioni) per diventare padroni della materia, sino alla possibilità di seguire di persona senza ricorrere

all’aiuto di esperti, metodo che in ogni caso assicura una maggiore sicurezza. Durante un’asta un avvocato commentò: “Partecipare a queste vendite di persona per l’inesperto è come curarsi da sé, senza bisogno del medico”.

A. A.

