

Segnalazione di due associazioni di difesa dei consumatori

In aumento gli immobili alle aste giudiziarie

Boom di pignoramenti ed esecuzioni. Due conseguenze: 1) aumentano i beni tra i quali scegliere i cui prezzi base potrebbero perciò scendere; 2) prima dell'acquisto con un mutuo (i tassi oggi sono convenienti) è bene farsi i conti in tasca per non correre il rischio di farsi togliere l'acquisto per incapacità di pagare le rate

È boom di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari. Per Adusbef e Federconsumatori, nel 2009 sono aumentati del 15,2% rispetto al 2008, dimostrazione evidente del difficile momento economico che attraversiamo. Questo, nonostante siano calati gli interesse sui mutui e quindi calate le rate dei mutui a tasso variabile che tanto avevano messo in difficoltà le famiglie un paio d'anni fa per un brusco salto in su. Nel 2007-2009 - proseguono Adusbef e Federconsumatori - i pignoramenti sono saliti del 60,5% per un totale di 130mila case all'asta.

Il fenomeno va analizzato da chi si accosta alle aste giudiziarie. Da una parte, l'aumento del numero dei beni che vengono proposti con queste vendite fa crescere le offerte tra le quali scegliere; potrebbe, inoltre, contribuire a far diminuire i prezzi base, magari dopo una o due sedute d'asta andate deserte. Per i risparmiatori, quindi, maggiori possibilità di concludere un buon affare.

Il fenomeno segnalato dalle due associazioni di difesa dei consumatori, comunque, lancia un secondo messaggio. Si tratta di un invito alla prudenza: come c'è stato chi si è lanciato in un'operazione di debito che lo ha portato a perdere il bene (quello che poi è finito all'asta, contribuendo a formare il fenomeno segnalato), così può capitare allo stesso risparmiatore. Insomma, comprare all'asta può risultare veramente un affare; e lo si può fare ricorrendo anche ad un mutuo (come abbiamo visto ad interessi relativamente bassi). Prima di lanciarsi, comunque, è sempre bene farsi i conti in tasca se non si ha tutta la somma necessaria: ad esempio tener conto di altri eventuali debiti e calcolare le esigenze della famiglia durante il periodo del mutuo. Tutto, insomma, per non correre il rischio di saltare le rate e vedersi pignorare l'immobile.

Detto questo, ricordiamo il programma delle aste giudiziarie prosegue e diventerà ancora più "ricco" con l'inizio dell'anno nuovo, come si vede dalle pagine che la Gazzetta ogni giovedì dedica agli Avvisi giudiziaria; programma che viene divulgato anche attraverso il sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it Nel frattempo seguiamo il vocabolario dei termini utili (tratti da un

sito) per conoscere le aste giudiziarie ed "affrontare" un eventuale acquisto senza bisogno di un aiuto (avvocato e/o commercialista). È la volta della differenza delle vendite senza incanto da quelle con incanto.

«VENDITA SENZA INCANTO - È la forma di vendita che in via preliminare e necessaria deve essere esperita prima di disporre quella con incanto. Chiunque può parteciparvi, sia persona fisica che giuridica, ad eccezione del debitore esecutato. L'offerta si presenta con dichiarazione resa nella cancelleria dell'ufficio giudiziario procedente, contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e delle modalità di pagamento e ogni altro elemento utile a valutare la stessa. L'offerta, irrevocabile per 20 giorni se non è indicato un termine più ampio, non è efficace se perviene oltre il termine indicato dal G.E. nell'ordinanza di vendita, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 ovvero se è inferiore al valore di stima ovvero, ancora, se non è versata la cauzione secondo le modalità indicate nella medesima ordinanza, che deve essere non inferiore a 1 decimo del prezzo offerto. L'offerta è depositata in busta chiusa entro la quale dovrà pure essere contenuto l'assegno circolare portante la cauzione se è stabilito che questa debba essere versata in detta forma. Nell'udienza, fissata nell'ordinanza di vendita per il giorno successivo alla scadenza del termine utile per la presentazione delle offerte, queste vengono valutate. Se l'offerta è unica ed è superiore al valore di stima di almeno 1 quinto, essa è senz'altro accolta; in caso contrario, se vi è opposizione da parte del creditore procedente ovvero se il G.E. ritiene che il bene possa essere meglio venduto all'incanto, si procede con tale forma di vendita. Qualora le offerte siano più d'una, il G.E. invita gli offerenti ad una gara e se non vi è adesione da parte degli stessi, dispone la vendita a favore di chi ha presentato la migliore offerta ovvero ordina l'incanto.

VENDITA IMMOBILIARE CON INCANTO - La vendita con incanto ha luogo solo se la vendita senza incanto, che costituisce ora una fase preliminare e necessaria, non ha potuto aver luogo o non ha dato esito positivo per assenza di offerte, inefficacia o inadeguatezza delle stesse. Chiunque può partecipare,

persona fisica o giuridica, ad eccezione del debitore esecutato, con la presentazione di una istanza, unitamente (a due marche da bollo rispettivamente da 14,62 e 1,81 euro) al versamento del deposito cauzionale nell'ammontare disposto dal Giudice con l'ordinanza di vendita, entro il termine e con le modalità indicate nel medesimo provvedimento. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita, salvo che lo stesso abbia ommesso di presenziare all'asta senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita nella misura dei 9 decimi. Nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione, ancora provvisoria, possono essere fatte nuove offerte per un prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto. Le offerte si presentano nelle stesse forme e secondo le medesime modalità prescritte per la vendita senza incanto, versando però una cauzione pari al doppio di quella stabilita per il precedente incanto.

Accertata la regolarità delle offerte, si indice nuova gara d'asta, che viene comunicata all'aggiudicatario e della quale viene data pubblicità nelle medesime forme previste per il primo incanto, con fissazione del termine perentorio entro il quale possono ancora essere presentate le offerte. Alla gara possono partecipare, oltre agli offerenti in aumento di 1 quinto e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, nel termine prescritto, abbiano provveduto ad integrare la cauzione già versata. In caso di diserzione dalla gara, l'aggiudicazione diviene definitiva e il G.E. dispone la perdita integrale della cauzione prestata dagli offerenti. Qualora l'asta non abbia luogo per mancanza di offerte e se non vi sono domande di assegnazione da parte dei creditori o se il G.E. ritiene di non accoglierle, può essere disposto nuovo incanto, eventualmente con diverse modalità di esecuzione e forme di pubblicità, fissando un prezzo base d'asta inferiore di 1 quinto. L'aggiudicatario definitivo deve corrispondere il saldo del prezzo, anche mediante erogazione di finanziamento, nel termine indicato dal G.E. nell'ordinanza che ha disposto la vendita, che non può essere superiore a 60 giorni. Avvenuto il pagamento del prezzo il G.E. può ancora sospendere la vendita

qualora ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto altrimenti pronuncia decreto di trasferimento ordinando la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano

sul bene. Qualora l'aggiudicatario non provveda al pagamento dell'intero prezzo nel termine prescritto, il G.E. dichiara la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata e dispone

nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione trattenuta, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario dichiarato decaduto è tenuto a pagarne la differenza».

A. A.

