

Mentre si svolgono le ultime vendite prima della sosta estiva

Già in programma le aste che si terranno dopo le vacanze

Nelle pagine della Gazzetta decine e decine di annunci. In quelle di giovedì scorso dei tribunali di Bari (45 vendite), Brindisi (18), Foggia (18), Lecce (34), Lucera (4), Taranto (33) e Trani (1)

Mentre si svolgono le ultime aste giudiziarie prima delle ferie estive e quindi del fermo dei tribunali, la Gazzetta nelle pagine del giovedì dedicate agli avvisi giudiziari e nel suo sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it rende note le vendite in programma per dopo le vacanze a partire da settembre. Si tratta di un calendario completo: nell'edizione di giovedì scorso erano presenti oltre 150 vendite (per un numero di immobili superiore) che riguardavano i tribunali di Bari (45 vendite), Brindisi (18), Foggia (18), Lecce (34), Lucera (4), Taranto (33) e Trani (una vendita). Annunci di vendite di ogni tipo di immobile, dalle abitazioni ai locali commerciali, dai terreni ai capannoni industriali, situati in comuni piccoli e grandi. In particolare erano presenti complessivamente oltre 75 comuni di ogni provincia: 17 nel Barese (da Cassano a Monopoli, oltre il capoluogo), 9 nel Brindisino (da Erchie a Cellino San Marco, oltre Brindisi), 10 nella Daunia (da Mattinata a San Giovanni Rotondo, Foggia compresa), 13 nel Tarantino (da Manduria a Grottaglie, oltre Taranto); il Tribunale di Lucera era presente con vendite a Lesina, Torremaggiore, Biccari e Serracapriola, quello di Trani con la vendita di un appartamento a Canosa.

Già dagli annunci si può valutare la convenienza della vendita, se si adatta alle personali esigenze e se sull'immobile gravano inconvenienti (superabili o no). Un appartamento in Taranto che andrà in vendita il prossimo 22 settembre al prezzo base di 55mila euro, ad esempio, "presenta variazioni non autorizzate che però potrebbero essere oggetto di sanatoria". Più articolata la condizione di un altro immobile situato in Martina Franca che sarà posto in vendita il 6 ottobre al prezzo base di 177mila euro. Nell'annuncio si legge: "Diritto di livello sul fondo con annesso trullo composto da ampio ingresso, soggiorno, terrazzo, 5 vani, cucinino e ripostiglio... per complessivi 121 mq...L'immobile, già riportato in catasto terreni come fabbricato rurale, è stato ampliato per essere destinato ad abitazione civile. L'ampliamento risulta realizzato senza alcuna concessione edilizia, ma sanabile, del cui costo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo base. Nella libera disponibilità della debitrice. Privo di certificato di abitabilità". Parole da studiare con attenzione, consultando tutto l'incartamento che accompagna la vendita, eventualmente con la possibilità di chiedere la collaborazione di un tecnico e sempre tenendo conto della convenienza di visitare l'immobile in vendita prima di decidere l'eventuale partecipazione all'asta. La visita è sempre consentita, spesso agevolata dal custode giudiziario dell'immobile col quale fissarla. Eventualmente fosse ostacolata dal debitore autorizzato ad occupare l'immobile sino alla vendita, la visita potrebbe essere consentita con la presenza delle forze dell'ordine.

La domanda di partecipazione. La nuova normativa, in vigore ha reso possibile una più ampia partecipazione alle aste immobiliari, tradizionalmente dedicate ad un limitato gruppo di professionisti, proprio grazie alla diffusione delle vendite anche attraverso giornali e siti internet (in passato avveniva solo attraverso il Fal, Foglio annunci legali, consultato in genere solo dagli addetti ai lavori).

Per partecipare ad un'asta immobiliare è opportuno raccogliere le informazioni e consultare la documentazione relativa ai procedimenti di svolgimento e alle caratteristiche degli immobili. La principale fonte di informazione è la Cancelleria del Tribunale: la Cancelleria Fallimentare se si tratta di un'asta

immobiliare derivante da un fallimento. La Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari se si tratta, invece, di un'asta immobiliare derivante da esecuzione, generalmente promossa dalle banche per mutui non pagati. Come abbiamo accennato, risulta fondamentale, prima dell'adesione all'asta immobiliare, esaminare il fascicolo e la perizia sull'immobile, effettuata da geometri o ingegneri su incarico del giudice, in modo da ottenere importanti informazioni per una partecipazione più attenta e consapevole all'asta immobiliare (ad esempio se l'immobile è occupato e in virtù di quale contratto, se esiste). Esaminata l'ordinanza e la perizia estimativa, se si intende partecipare alla vendita quali acquirenti, si deve redigere un'apposita domanda che, sulla base delle indicazioni fornite nell'ordinanza del giudice (o notaio) competente alla vendita, deve essere depositata presso la Cancelleria (o studio notarile, in caso di delega a notaio o, ancora, nel luogo da questi indicato).

La domanda in carta bollata alla Cancelleria del Tribunale deve essere accompagnata da uno o talvolta due assegni circolari non trasferibili intestati alla curatela fallimentare: il primo, pari di solito al 10% del prezzo base, come anticipo sull'eventuale aggiudicazione (cauzione), il secondo (se richiesto) di solito pari al 15% o al 20% del prezzo base, a titolo di spese di procedura. Alcuni tribunali, ad esempio quello di Lecce, prevedono l'invio della domanda di partecipazione attraverso fax e della cauzione attraverso bonifico bancario o postale.

Nel caso di non aggiudicazione la Cancelleria provvede immediatamente a restituire gli assegni.

Tipologie di Aste Pubbliche. Le aste pubbliche immobiliari possono essere con o senza incanto.

L'asta con incanto (art. 576 ss. c.p.c.) è il tipo di asta tradizionale, con rilancio a voce.

Il prezzo base viene stabilito dal giudice, così come il giorno e l'ora dell'asta pubblica, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, l'ammontare della cauzione, le modalità e il termine entro il quale il prezzo deve essere depositato.

L'offerta è valida se superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza di vendita. Ogni offerente non è più tenuto per la sua offerta nel momento in cui essa è superata da un'altra, anche se poi questa viene dichiarata nulla.

L'asta senza incanto (art. 570 ss. c.p.c.), prevede la presentazione dell'offerta in busta chiusa in Cancelleria con l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. In questo caso l'asta inizia con l'apertura delle buste contenenti le offerte che devono essere superiori al prezzo base. In presenza di più offerte valide, viene indetta una gara tra gli offerenti assumendo come prezzo a base d'asta il valore dell'offerta più alta.

In caso di mancanza di offerte la vendita si ripete pochi giorni dopo, questa volta con incanto (cioè senza offerte in busta).

Da un po' si preferiscono le vendite senza incanto che permettono vendite più regolari. L'offerta in busta non può essere ritirata e questo mette fuori causa faccendieri che inquinano le vendite minacciando sia offerte d'acquisto fasulle durante la vendita e sia quella cosiddetta del quinto: un'offerta d'acquisto superiore di un quinto a quella d'acquisto che rimette in vendita l'immobile.

A. A.

