

GRUPPO24ORE
La cultura dei fatti

IL SOLE 24 ORE S.p.A
System Comunicazione
Pubblicitaria
legale@ilssole24ore.com

Aste

GRUPPO24ORE
La cultura dei fatti

IL SOLE 24 ORE S.p.A
System Comunicazione
Pubblicitaria
legale@ilssole24ore.com

INFOAPPALTI

Anno 4 - Nr 35

In tempi di crisi latitano le offerte, questo vuol dire maggiori acquisti al ribasso e più occasioni

Aste deserte, piovono affari

Il consiglio degli esperti è sempre lo stesso: essere avveduti e informarsi sui beni in vendita

di **Cesare Giraldi**

Lo avevamo anticipato nel precedente numero di Aste: le opportunità per trovare delle buone occasioni all'asta per aggiudicarsi un immobile sono in aumento. Nell'articolo di Gaia Mutone ricordavamo che dal 2009 i tribunali lasciavano registrare un'impennata delle compravendite all'asta. Un fenomeno che da più pubblicazioni abbiamo ascritto, su indicazione degli esperti, al periodo di crisi che il mercato immobiliare sta vivendo. Meno soldi ci sono in circolazione, più sono le persone o le società che falliscono e che sono costrette a mettere all'asta il proprio patrimonio. Ma la crisi sta riversandosi anche nel mondo delle aste. Se, infatti, da un lato si è verificato un boom delle aste fallimentari, dall'altro è anche vero che molte di esse vanno deserte. Proprio perché gli investitori preferiscono acquistare con il minore sforzo possibile, aspettando che il valore del bene sia in ribasso per concludere l'affare. Gli ultimi dati, raccolti dal Sole 24 Ore, riferiscono che, in media, oltre il 40% delle aste non ricevono offerte.

a pag. 5



Economia

Basta politici, governino gli economisti

■ Come stanno le cose e, soprattutto, cosa ci aspetta nel prossimo futuro, ce lo dice la Commissione dell'Unione europea nel suo ultimo bollettino che contiene le previsioni economiche relative al nostro Paese e all'Eurozona.

a pag. 9

L'avvocato Talarico commenta la vicenda dell'ospedale milanese

Concordato preventivo al San Raffaele

Il Tribunale di Milano ha apposto il primo visto sul percorso che tende al risanamento del colosso sanitario. I più ricorderanno come, nel racconto biblico, Tobia, partito per recuperare un credito del padre caduto in disgrazia, riceve aiuto e protezione proprio da San Raffaele. Nonostante questi auspici, il giudizio valutativo del tribunale ambrosiano si è rivelato complesso, per i ristretti tempi a disposizione, le proporzioni dell'impresa, e la quantità di dubbi sollevati da una Procura molto attiva.

a pag. 4

Risparmio Energetico

Immobili italiani: "colabrodo energetici"

■ L'efficienza energetica è, nel gergo degli addetti ai lavori, il terzo "20" del Piano d'Azione europeo, approvato nel marzo del 2007 e meglio noto come "Pacchetto 20-20-20".

a pag. 17

Notai

Convenzioni prematrimoniali e Pac, parola ai notai

■ Il Consiglio Nazionale del Notariato ha messo a punto una serie di proposte in materia di diritto di famiglia e delle successioni, che discusse e presentate alle forze politiche a seguito del 46° Congresso Nazionale del Notariato.

a pag. 14

In questo numero gli annunci del Tribunale di Milano

a pag. 22

Cerchi un affare?



Visita il portale di

Aste

Trovalo su www.astepress.it

INFOAPPALTI

SOMMARIO

Domande e Risposte 2

Primo Piano 4

Primo Piano 5

Attualità 6

Focus 7

Economia 9

Economia 11

Mutui 12

Mondo immobiliare 13

Notai 14

Avvocati e Magistrati 15

Commercialisti 16

Risparmio Energetico 17

Attualità 19

Aste - Elenco dei bandi

Da pagina 24
a pagina 39

Invia le tue domande a
Aste Infoappalti.
I tuoi quesiti verranno
sottoposti a degli esperti
che risponderanno
sul numero successivo.
Scrivi a

redazioneaste@guidotalaricoeditore.it

Aste: guida per l'uso

DOMANDE

- Come posso fare per partecipare ad un'asta giudiziaria?
- Bisogna disporre di denaro liquido per partecipare ad un'asta giudiziaria?
- Qual è la percentuale da versare subito?
- In che modo va versato l'importo?
- Nel caso di non aggiudicazione dell'immobile, dopo quanto tempo posso riavere gli assegni?
- Nel caso di aggiudicazione, quanto tempo ho per versare il prezzo finale d'acquisto?
- È possibile visitare gli immobili prima di partecipare all'asta?
- Cosa succede se l'immobile che ho acquistato all'asta, risulta essere occupato?
- Quando vengono cancellate le ipoteche e i pignoramenti gravanti sull'immobile?
- Cosa posso fare se al momento dell'immissione in possesso dell'immobile, questo non mi piace?
- Vorrei conoscere le modalità di svolgimento dell'asta giudiziaria con incanto.
- È vero che esistono società che curano l'acquisto dell'immobile durante l'incanto, senza che l'interessato sia presente?
- Un immobile messo all'asta può essere acquistato prima dell'incanto?
- Se l'inadempiente non ha la possibilità di pagare i suoi debiti e quindi di riscattare il suo immobile, può partecipare all'asta per tentare di recuperarlo?
- Che vuol dire asta deserta?
- Quando in sede d'asta si presenta un solo offerente a concorrere all'aggiudicazione dell'immobile, cosa succede?
- È vero che bisogna aspettare 10 giorni, per essere certi che l'immobile sia stato aggiudicato?
- Sono al corrente che è possibile presentare entro 10 giorni dalla data d'asta un'offerta pari ad 1/5 del prezzo di aggiudicazione e che il Giudice in tal

caso stabilirà una nuova data per l'incanto. Quello che invece vorrei sapere è se il prezzo di base d'asta subirà dei cambiamenti.

19. Il mio immobile è andato all'asta per svariati motivi. Possiedo in parte della liquidità ma non è sufficiente a saldare il debito con i miei creditori. Vista la mia posizione, nessun Istituto bancario è in grado di erogarmi un mutuo. La cosa che vi chiedo è se posso intestare il mutuo a mio figlio e chiedere la restante somma che mi serve per non perdere l'immobile?

20. Vorrei sapere se una volta partecipato ad un'asta immobiliare con esito positivo, potrò intestare l'immobile a mio figlio.

21. Che cos'è una transazione di crediti?

22. Molto spesso sulle pubblicazioni degli immobili che vanno in asta, noto il termine "quota pari a mezza indivisa del diritto di superficie", vorrei conoscerne il significato.

RISPOSTE

- Basta una domanda di partecipazione da depositare entro le ore 13 del giorno precedente alla vendita. Con allegato un assegno circolare intestato al notaio con il 10% dell'offerta che si desidera effettuare.
- No, i tribunali accettano solo assegni circolari.
- Il 10% dell'offerta.
- È obbligatorio versare l'esatto importo quale deposito cauzionale e deposito in conto spese.
- Immediatamente dopo l'asta.
- Il tempo è stabilito nell'ordinanza di vendita e può variare dai 30 ai 60 giorni. Talvolta anche 120, di questi tempi.
- Si. Vi sono uno o più delegati del giudice che sono addetti proprio a questo servizio, oltre ad effettuare la liberazione di cose e persone per conto e a spese della procedura. Il soggetto legale è l'Istituto Vendite Giudiziarie.
- Se è occupato senza alcun titolo, dopo l'emissione del decreto di aggiudicazione dell'immobile si potrà eseguire lo sgombero. I tempi tecnici variano dai 90 ai 150 giorni dalla prima notifica.
- Dopo aver effettuato il saldo prezzo a spese e a cura dell'acquirente.
- Rivenderlo. Gli immobili all'asta sono venduti nello stato di fatto e di diritto.
- La vendita con incanto solitamente segue quella "senza incanto" che sia andata deserta. Il giorno dell'asta si tiene una gara fra le persone che hanno presentato domanda e che potranno effettuare rilanci. L'immobile verrà aggiudicato a chi avrà proposto l'offerta maggiore.
- Si, basta dare giusta procura.
- Si, tenuto conto che dovranno essere pagati tutti i debiti gravanti sull'immobile e chiedere l'estinzione della procedura.
- No.
- Un'asta senza offerenti.
- In questi casi l'offerente si aggiudica provvisoriamente l'immobile con il prezzo base più il rilancio minimo, previsto dall'ordinanza di vendita.
- Si, perché si può far ricorso all'art. 584 del Codice Civile secondo cui chiunque può

presentare, ad asta avvenuta entro 10 giorni, un'offerta superiore di almeno 1/5 al prezzo di aggiudicazione. In questo caso il Giudice fisserà una seconda data per l'incanto.

18. Si riparte dal prezzo di aggiudicazione provvisoria più l'aumento di 1/5.

19. Sì, è possibile se ci sono tutti i presupposti per stanziarlo.

20. Sì, se nella domanda di partecipazione è stata espressa richiesta. Nel caso di minore dovrà essere presentata l'autorizzazione del Giudice titolare.

21. È una trattativa extra giudiziale con gli Istituti di credito.

22. L'asta prevede la vendita della quota parte del 50% dell'immobile.

23. Sì.

24. Le chiavi dell'immobile vengono consegnate alla presentazione del "Decreto di Trasferimento", il quale arriva in mano all'aggiudicatario dopo un periodo compreso tra 3 e 5 mesi dal saldo. Appena il D.d.T. viene consegnato al custode, si provvederà a effettuare la "Cessione fabbricato" entro le 24 ore successive.

ASTE INFOAPPALTI

Direttore responsabile
Guido Talarico

Direzione, redazione e
amministrazione:
Via Archimede 201 - 00197 Roma
Tel: 06.8080099 - 06.99700377
Fax: 06.99700312
SEDE: Roma - via Archimede 205
e-mail:redazioneaste@guidotalaricoeditore.it
Portale: www.astepress.it
Registrazione tribunale di Roma
N.386/2008 del 20/11/2008

AstelInfoappalti
da un'idea di Giuseppe Gangale

AstelInfoappalti è edito da
Guido Talarico Editore Spa
(Presidente Guido Talarico,
A.D. Carlo Taurelli Salimbeni,
cons. Anne Sophie Cnapelynck).

Impresa iscritta al ROC con
n° 15822. Responsabile trat.
dati Guido Talarico.

È vietata la riproduzione,
anche parziale dei testi
e delle informazioni
pubblicate. Tutti i diritti sono
riservati. Il materiale inviato
non verrà restituito.

CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀ

Il Sole 24 Ore Spa System
Direttore generale:
Gianni Vallardi
Direzione amministrativa:
Via Monterosa, 91 - 20149 Milano
Tel: 02.30223594 - 02.30223126
02.30223257
e-mail: legale@ilssole24ore.com

CENTRI STAMPA

Tipografia Stiem
Viale dell'Industria, n° 5
Fisciano (Salerno)



Questa testata
è associata
all'Unione Stampa
Periodica Italiana

www.aste.eugenius.it

Il sito internet www.aste.eugenius.it della Guido Talarico Editori Spa è stato iscritto nell'elenco ministeriale dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui all'Art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 con provvedimento del 28.06.2010. In base a tale provvedimento il sito www.aste.eugenius.it è autorizzato a effettuare la pubblicità delle vendite giudiziarie per tutti i Tribunali appartenenti ai Distretti di Corte d'Appello italiani.

continua

essere imposto rigore prognostico al solo proponente, esigendo da questi la formulazione immediata e precisa di una percentuale di pagamento, oltretutto con la minaccia dell'art. 173 l. fallim.. Sta di fatto che, tanto la riforma del 2005 quanto il successivo dlgs 169/2007 sono entrambi orientati alla riduzione del potere di controllo del tribunale sulla convenienza della proposta, sicché il decreto in esame sembrerebbe muoversi verso interpretazioni



Il tribunale di Milano

conservative. Va poi tenuto in debita considerazione che la prospettiva di inchiodare l'offerente ad una proposta di pagamento vincolante e foriera di responsabilità (risoluzione del concordato) da formularsi però in tempi ristretti, e su basi informative spesso sommarie, se non confuse, potrebbe rappresentare un deterrente al reperimento delle stesse offerte, che la prassi conferma essere già merce rara. Le motivazioni espresse sulla necessità di evitare una eventuale imposizione di sacrifici a creditori dissenzienti sembra poi non compenetrarsi con l'attuale assetto del concordato e con l'introduzione del c.d. "cram down" con il quale il legislatore sembra aver detto chiaramente quale sia, in questi casi, la rotta da seguire³. Comunque in definitiva e ritornando all'assunto di partenza, in procedure di simili dimensioni, il vero nuovo sforzo interpretativo e di riforma, dovrebbe opportunamente considerare le ragioni e le difficoltà degli offerenti, troppo spesso tenute in disparte. Anche perché se l'obiettivo è salvare il bene sociale-impresa, è meglio dirlo subito, un prezzo da pagare c'è, e si chiama falcidia. A pagarlo sono sempre i creditori, che però, almeno in questo caso sono, o fingono di essere, consenzienti.

* Avvocato in Roma

Sono sempre di più le vendite in tribunale che non trovano alcun acquirente

Aste deserte, ma l'affare è possibile

Gli esperti consigliano gli acquisti responsabili: non fatevi spaventare dalle "fregature"

di **Cesare Giraldi**

Lo avevamo anticipato nel precedente numero di Aste: le opportunità per trovare delle buone occasioni all'asta per aggiudicarsi un immobile sono in aumento. Nell'articolo di Gaia Mutone ricordavamo che dal 2009 i tribunali lasciavano registrare un'impennata delle compravendite all'asta. Un fenomeno che da più pubblicazioni abbiamo ascritto, su indicazione degli esperti, al periodo di crisi che il mercato immobiliare sta vivendo. Meno soldi ci sono in circolazione, più sono le persone o le società che falliscono e che sono costrette a mettere all'asta il proprio patrimonio. Ma la crisi sta riversandosi anche nel mondo delle aste. Se, infatti, da un lato si è verificato un boom delle aste fallimentari, dall'altro è anche vero che molte di esse vanno deserte. Porpio perché gli investitori preferiscono acquistare con il minore sforzo possibile, aspettando che il valore del bene sia in ribasso per concludere l'affare. Gli ultimi dati, raccolti dal Sole 24 Ore, riferiscono che, in media, oltre il 40% delle aste non ricevono offerte: se-



condo il quotidiano economico la diffidenza dei potenziali acquirenti e le insidie burocratiche penalizzano ancora un segmento di mercato che della trasparenza ormai ha fatto il suo obiettivo principale. E poi sulla rete arrivano notizie come quella di Senigallia, dove ben cinque lotti messi in vendita all'asta dal comune non hanno trovato un compratore: il termine per presentare le offerte, su una base d'asta di poco meno di un milione di euro, scadeva lunedì 7 novembre alle 12.00 e ciò significa che ora si procederà ad una nuova gara con un ribasso del 10% sul prezzo iniziale. Da un lato c'è la paura delle "fregature". Sfogliando i siti internet che raccolgono gli annunci di aste giudiziarie le occasioni non sembrano mancare, infatti, e la possibilità di visionare la documentazione allegata (foto, perizia, planimetria, ordinanza di vendita) consente agli interessati di avere anche più informazioni rispetto a quelle

di un normale annuncio commerciale. Di recente abbiamo parlato di una signora di Treviso che aveva acquistato all'asta e che, passati due anni, ancora non aveva messo piede in casa perché i vecchi inquilini la occupavano impedendo l'intervento delle forze dell'ordine per procedere allo sfratto. Cose che, purtroppo, succedono. Come anche il guasto strutturale che non viene notato prima dell'offerta e che va a deprezzare l'intero valore dell'immobile. Ma, oltre alla paura, il dato allarmante, che dà l'idea della crisi, è che manca la liquidità per affollare le tante aste che si svolgono nei tribunali. Sono tempi di vacche magre. Gli esperti non si stancano di consigliare di investire i propri risparmi per comprare casa all'asta in maniera responsabile e avveduta. Ad esempio lasciandosi seguire da un avvocato o da un'altra figura specializzata. Fare buoni affari in tribunale è ancora molto probabile.

Gli esperti non si stancano di consigliare di investire i propri risparmi per comprare casa all'asta in maniera responsabile e avveduta. Ad esempio lasciandosi seguire da un avvocato o da un'altra figura specializzata. Fare buoni affari in tribunale è ancora probabile

Ecco i metodi per versare la prima rata per chi lo avesse dimenticato

Cedolare secca, si paga entro il 30 novembre

Il 30 novembre scade il termine per pagare la seconda rata d'acconto della cedolare secca. Per chi si fosse dimenticato di versare la prima rata, il problema dovrebbe essere risolto in maniera piuttosto semplice e immediata in sede di ravvedimento, entro la scadenza di presentazione del modello Unico 2012 relativo all'anno 2011. Praticamente per risolvere il problema o si pagano gli acconti compilando il modello unico o si perfe-

ziona la compilazione del documento. Attenzione perché in questa seconda ipotesi, se gli acconti dovessero risultare insufficienti, le sanzioni per il ritardo saranno applicate. Le conseguenze di una o dell'altra scelta sono molto diverse, in una scelta non c'è alcun modo di rimediare, nell'altro l'opzione del ravvedimento. Per essere più sicuri della situazione in cui vi trovate è meglio optare per la consulenza di un commercialista.



Gli annunci integrali con eventuali perizie sono consultabili sul sito www.astepress.it