

È utile consultare la perizia, ma non basta

Se si mira all'acquisto conviene sempre visitare l'immobile

E conoscere con precisione la differenza tra vendita con incanto e vendita senza incanto

Il numero delle aste cresce come quello dei risparmiatori che s'accostano a queste vendite. Lo fanno attraverso un legale (è avvenuto la settimana scorsa nell'asta del cine teatro Kursaal Santalucia a Bari) o senza ricorrere all'aiuto di un tecnico. A partire dalla ricerca dell'immobile del quale tentare l'acquisto, sino al trasferimento del bene, qualora si sia presentata l'offerta vincente. In questo caso è sempre bene conoscere alcuni passaggi importanti per evitare errori che potrebbe sfociare in perdite economiche. Presentiamo un paio di dubbi con le relative risposte.

1) È consentito visionare i beni posti all'incanto?

Va premesso che i beni oggetto di asta giudiziaria vengono preventivamente ispezionati, descritti e stimati da un professionista nominato dal Tribunale il quale, a seguito di sopralluogo, deposita agli atti una dettagliata consulenza tecnica.

Si precisa che i Tribunali, consapevoli delle difficoltà in capo ai possibili acquirenti di contattare il debitore esecutato, si stanno orientando nella prospettiva di nominare apposite figure di custodi degli immobili pignorati, onde consentire l'accesso ai locali da parte dei soggetti interessati (ai quali la visita va sempre consigliata come d'obbligo).

Per ovvie ragioni, ove ordinato dal Giudice, il custode giudiziario deve evitare che gli interessati all'acquisto entrino in contatto tra loro: a tal fine è consigliabile concordare la visita con molto anticipo. L'esecutato proprietario dell'immobile non può ostacolare la visita che può essere agevolata addirittura dalle forze dell'ordine e dal fabbro (per l'apertura della porta).

2) Quando l'aggiudicazione diventa definitiva?

È necessario distinguere tra:

ASTA CON INCANTO – Si presenta domanda di partecipazione all'asta senza obbligo di acquisto (evidente al momento di presentare l'offerta a voce). L'aggiudicazione non è definitiva fino a quando non sono trascorsi 10 giorni dall'incanto. Entro tale termine, chiunque può presentare offerta scritta (munendosi di apposito modulo) per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'esecuzione per un prezzo superiore di almeno un sesto rispetto a quello di aggiudicazione (art. 584 c.p.c.).

In tal caso il professionista delegato fisserà un nuovo incanto, al quale potranno partecipare nuovamente tutti gli interessati, previa domanda di

partecipazione.

Sono esentati dal presentare ulteriore domanda di partecipazione l'aggiudicatario provvisorio (decaduto) e l'offerente in aumento, che parteciperanno così di diritto al nuovo incanto.

L'avviso di nuovo incanto sarà loro notificato a cura del professionista delegato.

ASTA SENZA INCANTO – L'offerta, che viene presentata in busta chiusa in genere 24 ore prima della vendita, non può essere ritirata. In presenza di più offerte (naturalmente scontata la loro regolarità e quindi validità) si svolge una vendita in pratica secondo le modalità previste per le vendite con incanto, quindi con offerte al rialzo secondo tempi ben precisi.

In questo caso non si applica il termine di dieci giorni e l'acquisto diventa definitivo ad avvenuta aggiudicazione. Questo tipo di vendita viene preferito da alcuni anni perché si ritiene metta fuori causa esperti speculatori che hanno l'abitudine di frequentare le aste per trarne vantaggio. Con l'altro tipo di vendita, infatti, avevano l'abitudine di contattare l'acquirente (vincitore dell'asta), minacciandolo di avere intenzione di presentare l'offerta al rialzo nei termini consentiti («Operazione che eviterò, rinunciando all'affare, dietro adeguato compenso»). C'è stato in passato chi ha poi ammesso di aver pagato la «tangente»: «A quei tempi si pagava in lire: versando cinque milioni mi sono aggiudicato un immobile pagato 300 che ne valeva almeno il doppio. Ho ritenuto opportuno cedere pur con la consapevolezza che avrebbe potuto presentare l'offerta nonostante avessi pagato oppure che non avrebbe presentato l'offerta anche senza il mio "compenso"».

LE IDENTITÀ - Stop ai nomi dei debitori negli atti delle vendite giudiziarie e nelle aste on line. Gli uffici giudiziari e i professionisti delegati alle operazioni di vendita di immobili messi all'asta non devono indicare negli atti pubblicati, anche on line, il nominativo del debitore e ogni altro dato personale che possa identificarlo direttamente. Tutela analoga va garantita anche ad eventuali terzi che compaiono negli atti, senza che ciò sia previsto dalla legge. La cancelleria potrà comunque soddisfare gli interessi di coloro che intendono acquisire i beni fornendo loro le generalità del debitore ed eventuali maggiori informazioni.

E quanto stabilito dal Garante della privacy in un provvedimento (pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 47 del 25 febbraio di cui è stato relatore Giuseppe Chiaravalloti), adottato anche a seguito di numerose segnalazioni da parte di cittadini che hanno lamentato una ingiustificata diffusione, anche on line, dei nominativi di debitori sottoposti alle procedure esecutive e, in alcuni casi, anche di altre persone: ad esempio, i proprietari di immobili confinanti con l'appartamento messo in vendita.

L'evoluzione del quadro normativo (dalle modifiche introdotte dal Codice privacy alla recente riformulazione integrale dell'art. 490 del Codice di procedura civile) mette in luce l'attenzione posta dal legislatore nel bilanciare le esigenze di pubblicità degli atti e i diritti delle persone sottoposte al processo esecutivo: da un lato, l'omissione del nominativo negli atti pubblicati (avviso di vendita degli immobili, copie dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima) risponde alla necessità di tutelare il diritto dei debitori sottoposti alla vendita dei beni a non subire una ingiustificata divulgazione di dati personali che li riguardano; dall'altro, la possibilità di conoscere le generalità del debitore e ogni altra informazione utile attraverso gli uffici giudiziari consente comunque a chi sia realmente interessato all'acquisto, una precisa valutazione del bene da espropriare.

Alla luce di queste premesse, il Garante ha ritenuto quindi necessario indicare agli uffici giudiziari e ai professionisti che si occupano delle vendite giudiziarie le tutele da adottare nel trattamento dei dati personali dei debitori e delle persone che, a volte anche incidentalmente, compaiono sugli atti. Queste prescrizioni sono particolarmente utili rispetto ai trattamenti on line: se la consultabilità in appositi siti web di atti del procedimento esecutivo assicura una più ampia pubblicità alle vendite giudiziarie, la presenza del nome del debitore contrasta però con la tutela alla riservatezza che la normativa chiaramente gli riconosce. Di qui la necessità di una particolare attenzione a questi aspetti.

LE FOTO - A questo si aggiunge un'altra iniziativa condotta da un'associazione di tutela dei consumatori che mira ad ottenere un altro risultato. Gli autori del progetto si soffermano sulle foto che accompagnano le vendite nel web, in particolare quelle che riguardano l'interno delle abitazioni. Dalle immagini spesso si riesce ad identificare

l'abitazione in vendita e quindi il suo proprietario. Un fenomeno, quindi, che viola la privacy dell'esecutato in un momento delicato della sua vita. Tanto più grave, poi, quando le immagini

riprendono camere dei figli. La proposta dell'eliminazione di queste foto (nulla viene precisato per quelle che riprendono l'esterno degli stabili dei quali le abitazioni fanno parte e neppure di

eventuali abitazioni singole, per la verità anche queste facilmente identificabili) viene portata avanti anche a livello politico.

A. A.

