

Enunciato di recente dal Tribunale di Bari

## È possibile comprare alle aste col rent to buy

Di aste immobiliari si discute sempre più su giornali e siti web. A dimostrazione di come siano diventate un mezzo sempre più comune per un investimento. L'argomento, inoltre, è stato alimentato dalle nuove normative che hanno trasformato le vendite.

**DAL TRIBUNALE DI BARI** - La formula del rent to buy, informa Qui Finanza, può essere utilizzata anche alle vendite fallimentari, come enunciato di recente dal Tribunale di Bari in base alla normativa emanata nel 2009 con il nome "Decreto Sbocca Italia". Questo tipo di compravendita, di origine anglosassone, consente di agevolare la vendita degli immobili messi all'asta a seguito di procedure fallimentari. Si tratta di un particolare contratto di locazione finalizzato all'acquisto: permette a colui che acquisterà l'immobile (conduttore) di utilizzare il bene sin dal giorno della firma del contratto, previo versamento di un acconto. Successivamente, sarà versato un canone al proprietario, (conduttore) per ogni periodo di utilizzo. Quest'ultimo avrà la possibilità di trarre immediato profitto dal bene e di beneficiare delle detrazioni fiscali associate ai contratti di locazione. Al termine di un periodo di prova, 36 mesi, il conduttore si impegna all'acquisto dell'immobile. Tutti i canoni versati, saranno sottratti dal prezzo di acquisto e si procederà ad eseguire il rogito a nome del nuovo proprietario.

I vantaggi? La locazione finalizzata all'acquisto permette di rimandare la richiesta di un mutuo; consente di abbassare gradualmente l'importo da richiedere alla banca grazie ai canoni di locazione che saranno versati durante il periodo di prova; le spese notarili, vengono posticipate di 3 anni. Qualora il conduttore decida di non esercitare il diritto di acquisto - spiega Qui Finanza - gli verrà liquidato un importo pari al 30% dei canoni mensili versati ed il rimanente sarà trattenuto a titolo risarcitorio. Nel caso di inadempienza da parte del conduttore, saranno restituiti i canoni con gli interessi legali. In definitiva, il rent to buy, permette di accedere ad una serie di leve finanziarie interessanti, che applicate alle vendite fallimentari permetteranno una più rapida ricollocazione degli immobili. Un'ultima clausola, non trascurabile, è la possibilità, da parte del conduttore, di girare il contratto ad una terza persona, interessata all'acquisto della casa, prima

della scadenza del periodo di prova. Ciò permetterebbe sia di usufruire del bene per 3 anni, sia di ottenere un piccolo ricavo sulla vendita.

**DOPO IL QUARTO TENTATIVO** - Se si conclude a vuoto, secondo la nuova normativa l'immobile torna al debitore, informa il sito Blastingnews con un intervento di Eliana Gaito che disamina la riforma del processo civile in tema di procedure esecutive immobiliari sotto i vari profili inerenti le aste giudiziarie. «Il processo apporta modifiche in tema di pignoramento immobiliare. Contemperare le esigenze del debitore e del creditore, non è un lavoro sempre semplice. Sino ad ora, l'autorità giudiziaria procedente, a seguito del terzo tentativo di asta rivelatasi infruttuosa, era titolare della mera facoltà di procedere per l'estinzione della esecuzione forzata. Siffatta facoltà, però, non è mai stata generalmente illimitata, in quanto subordinata alla verifica concreta della impossibilità di raggiungere un proficuo risultato in favore dei creditori, valutando anche i costi utili per il proseguo della procedura nonché la potenziale ipoteticità della vendita del bene in questione. Con la riforma del processo civile, invece, assume rilevanza il numero esatto delle aste giudiziarie: massimo 4. Dopo il quarto e ultimo esperimento di vendita, il pignoramento immobiliare si chiuderà, con la conseguenza che l'immobile tornerà al debitore. Il giudice non gode più della

discrezionalità di chiudere o meno il processo; dopo il quarto tentativo di asta infruttuosa, egli deve porre fine alla procedura. Il numero delle aste regolanti la disciplina odierna, prima di ora, non aveva un limite massimo, così come al momento non ci sono circostanze condizionanti la chiusura. Ultima e importante novità consiste nel prezzo libero. Difatti, a seguito del quarto tentativo, a prezzo libero e in assenza del proprietario in casa, il soggetto che riveste lo status di creditore non può più continuare nel suo intento di voler pignorare quel determinato bene. Dopo il quarto tentativo, il soggetto debitore deve liberare l'immobile, evitando che la sua continua permanenza possa essere di ostacolo psicologico alla vendita e quindi all'acquisto da parte dei terzi. Tale

circostanza non trova operatività se si tratta di prima casa. Se dopo l'ultimo tentativo di vendita, non hanno luogo offerte di voler acquistare il bene, il giudice si orienta per la chiusura anticipata del pignoramento. Questo vuol dire che il debitore è rimesso nella disponibilità dell'immobile e il creditore se vuole veder soddisfatto il suo credito deve cercare altri beni del debitore da pignorare. Se dovesse agire sullo stesso bene, ormai dichiarato libero, si configurerebbe una ipotesi di abuso del diritto»

Tutto questo in teoria. La realtà potrebbe presentarsi in forma diversa. Il compratore, è certo, non potrà mancare (lo stesso creditore?) tenendo conto dei vantaggi in passato assenti. Si compra a metà prezzo e, elemento particolarmente importante, un immobile libero dal debitore (particolare che in passato spesso teneva lontano eventuali compratori). La normativa, quindi, non favorisce come potrebbe sembrare il debitore, facendole sembra possa tornare proprietario del bene con la chiusura della procedura, bensì lo danneggia. D'altra parte bisognava pur adottare una normativa per accelerare le vendite giudiziarie. Alcune banche si sono già attrezzate con apposite sezioni che già si dedicano alle vendite (ed acquisti?) di immobili.

**AUTO IN VENDITA ALLE ASTE** - A prezzi più bassi rispetto a quelli di mercato. Se ne occupa Investire Oggi con suggerimenti per eventuali compratori. «I beni venduti all'asta infatti non sono coperti da garanzia in caso di difetti e malfunzionamenti, l'auto si compra con la formula "visto e piaciuto". Un importante limite che comunque non esclude concludere buoni affari.

Per poter accedere all'asta, sia personalmente che attraverso un legale rappresentante, è necessario produrre la prestazione di idonee garanzie fissate nel 10% del prezzo proposto dall'acquirente nelle vendite senza incanto. Nel caso di vendite con incanto, invece, è il giudice a stabilire la cauzione in misura mai superiore al 10% del prezzo base d'asta. Se ci si aggiudica un'asta per un veicolo e non si procede al pagamento del prezzo di aggiudicazione oltre a perdere la cauzione e viene disposta una nuova

asta. Se nel corso della seconda asta non si raggiunge il prezzo raggiunto nella prima, l'aggiudicatario della prima asta dovrà integrare la differenza di prezzo. Le auto in vendita all'asta possono

essere visionate prima dell'acquisto contattando il custode giudiziario e organizzando un incontro. Ovviamente anche per l'acquisto di un'auto usata all'asta valgono tutte le

raccomandazioni valide per l'acquisto di una qualsiasi auto usata aste compresi i controlli da effettuare per verificare che l'affare sia davvero buono».

A. A.

