

## Come partecipare alle aste senza commettere errori

Le aste giudiziarie sono diventate tanto diffuse che ogni sito le tratta suggerendo la normativa che va rispettata se si intende partecipare alle gare. L'ultimo ad intervenire è il sito web [NotizieOra.it](http://NotizieOra.it) che presenta una nota del ragioniere programmatore Maria Di Palo che riportiamo pur nella consapevolezza di aver trattato più volte l'argomento, ma tenendo conto che nell'intervento vengono messi in evidenza nuovi fattori dei quali tener conto.

<Vuoi acquistare casa con le aste immobiliari? Ma hai paura di incorrere in errori? Ecco cosa devi sapere per non avere spiacevoli sorprese. In questi ultimi anni, a causa della crisi economica, si cerca sempre di rimandare investimenti concreti come ad esempio l'acquisto della casa. Nel momento in cui i costi di mercato sono troppo onerosi, allora ci si può rivolgere ad un'altra procedura, che potrebbe risultare più conveniente e vantaggiosa: le aste immobiliari.

Con le aste immobiliare si potrebbe risparmiare molto e quindi sarebbe conveniente. Vediamo quali sono i punti fondamentali della procedura d'asta per non incorrere in errori e in brutte sorprese.

Grazie alla nuova normativa introdotta nel 2015 le aste immobiliari sono più trasparenti e semplificate. Si è introdotto anche una semplificazione di accesso alle procedure in modo che non siano solo gli esperti a poter partecipare ma anche persone comuni con poca esperienza.

Quindi, sicuramente è sempre un ambito in cui il comune cittadino ha sempre timore di entrare, e non essendo esperto lo invade la paura di incorrere in errori. Ma, come abbiamo detto la procedura è stata resa molto trasparente, infatti si dice anche che l'asta è una modalità di acquisto trasparente perché la perizia, dello stesso, è sempre visionabile.

A questo punto non ci resta altro che analizzare le varie fasi della procedura dell'asta giudiziaria immobiliare.

**Aste senza incanto** - La legge 132/2015 ha introdotto molte semplificazioni al riguardo della procedura delle aste, e inoltre sono state favorite le vendite senza incanto, ed oggi la maggioranza delle aste si svolgono con questa procedura. Mentre l'asta a incanto viene stabilita solo quando si ritiene che ci sia la possibilità che l'asta si con-

cluderà con un valore maggiore da quello stimato dalla perizia.

**L'ordinanza di vendita** - L'ordinanza di vendita, delinea il tipo di asta e le istruzioni per partecipare. Inoltre, in essa è stabilito il prezzo base, i termini e le modalità del deposito della cauzione, la data ultima per la presentazione delle offerte, la data per la gara tra gli offerenti e il termine entro il quale deve essere versato il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

**Il custode giudiziario** - Dal 2016 la delega è ormai la prassi, il giudice incarica al custode giudiziario, che è solitamente una figura professionale come un avvocato o un commercialista, di conservare, amministrare e gestire il bene pignorato. Questo provvedimento ha semplificato l'approccio da parte dei cittadini, che non si devono più interfacciare con i tribunali ma con studi professionali. Infatti, i potenziali acquirenti si possono rivolgere a questi per ottenere eventuali informazioni.

**Il custode giudiziario è obbligato dalla legge a fissare un appuntamento entro 15 giorni dalle eventuali richieste di visita dell'immobile da parte di un acquirente. La visita può essere fatta anche più volte.**

**La perizia dell'immobile** - Fa parte dell'ordinanza di vendita: la perizia. Questa è sempre consultabile sui siti dove il giudice distribuisce la pubblicità o presso la cancelleria del Tribunale e anche presso lo studio del professionista delegato all'asta. La perizia è redatta da un perito incaricato dal giudice, e indica non solo il valore dell'immobile, ma anche tutto ciò che è utile al partecipante di ponderare una giusta scelta. Quindi la perizia contiene:

La planimetria, i dati catastali, condizioni di fatto e stato di manutenzione, iscrizioni pregiudizievoli (cancellabili o no in asta), eventuale presenza di abusi edilizi e loro sanabilità, vincoli, servitù, eventuali debiti verso il condominio.

**L'avviso d'asta** - L'avviso d'asta, è un documento pubblico che contiene la notizia dell'ordine di vendita emesso dal giudice.

Esso riporta: l'indicazione del bene all'asta; la data, l'ora e il luogo dell'asta; il prezzo base; la misura del rilancio minimo; il termine di presentazione delle offerte; le modalità di vendita; il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima.

L'avvio d'asta viene obbligatoriamente

pubblicizzato tramite avvisi sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", su siti internet specializzati e anche pubblicazioni su quotidiani locali o di informazioni nazionali.

**Le aste immobiliari** - Come abbiamo detto con la riforma del 2015 le aste immobiliari si svolgono quasi esclusivamente con la procedura di vendita senza incanto. Gli interessati devono presentare nel giorno e nell'ora indicati dall'avviso di vendita l'offerta irrevocabile in busta chiusa non riconoscibile e un assegno circolare, di importo pari al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione. La legge prevede che possano essere accettate offerte più basse fino al 25% rispetto alla base d'asta, quelle ancora inferiori verranno dichiarate inefficace.

Nel caso ci sia un'unica offerta l'immobile verrà giudicato. Invece, nel caso ci siano più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, ma si procederà all'incanto, con rilancio minimo stabilito dall'avviso di vendita e con l'offerta più alta ricevuta come base.

Nel caso in cui l'asta va deserta, il giudice indirà un'altra asta. Dal quarto tentativo di asta disertata, il giudice può riduzione il prezzo del 25%.

**L'aggiudicazione** - Ad asta conclusa il giudice emette il decreto di trasferimento che cancella pignoramenti e iscrizioni ipotecarie, e trasferisce la proprietà tramite decreto al nuovo proprietario, quindi non c'è l'atto di vendita notarile tradizionale.

**Versamento del prezzo** - L'aggiudicatario definitivo deve quindi versare il prezzo di aggiudicazione, meno la cauzione versata, nel termine stabilito nell'avviso di vendita.

Ricordiamo che l'aggiudicatario ha anche la possibilità di stipulare un mutuo, soprattutto grazie a convenzioni stabilite dai tribunali con le banche. L'acquirente può informarsi per tempo, poiché la difficoltà sta proprio nel fatto che il pagamento per l'aggiudicazione avviene prima del decreto di trasferimento che assegna l'immobile al nuovo proprietario. Di conseguenza la banca deve essere disposta ad anticipare la somma richiesta prima di poter accendere l'ipoteca sull'immobile. È consigliabile quindi arrivare all'asta con una pre-delibera di fattibilità.