

Tutto sulle vendite anche in modalità telematica

Giornali e siti web continuano ad occuparsi delle aste giudiziarie diventate sempre più occasioni dedicate a risparmiatori per l'acquisto di un immobile da mettere a reddito o per uso proprio. L'intervento più recente giunge da Lecce Prima plurisettimanale telematico regionale con un intervento a firma Adriana Greco col quale si suggerisce come vendere o comprare una casa alle aste evitando possibili errori. Ne riportiamo ampi stralci perché affronta il tema in modo diverso da come presentato da noi e da altre fonti, favorendo la comprensione della modalità delle vendite.

In questi ultimi anni si è rilevato un +10% del numero di immobili messi all'asta. Il maggior numero di immobili all'asta si trova in Lombardia. Seguono il Veneto, la Sicilia e la Campania. Se un tempo le aste immobiliari erano frequentate per lo più da investitori, oggi si rileva sempre maggior interesse e presenza di giovani coppie e consumatori di vario genere. Esistono due tipi di aste immobiliari che seguono specifiche discipline e procedure.

Trascurando quelle dismissive di immobili dello Stato o enti pubblici, ci soffermiamo sulle aste giudiziarie, ossia una forma d'asta che si inserisce in un processo esecutivo o fallimentare e realizza la vendita forzata di un bene immobile di proprietà di una persona fisica o giuridica (detta esecutato), la quale subisce l'espropriazione del bene a causa di debiti insoluti.

L'iter procedurale di un'asta giudiziaria inizia con l'ordinanza di vendita emanata dal giudice che riporta i termini entro cui vanno presentate proposte di acquisto, modalità e data dell'udienza per la deliberazione sull'offerta e la gara fra gli offerenti. La Cancelleria provvede a dare avviso delle vendite su quotidiani e siti internet. Ci sarà quindi un periodo in cui qualsiasi persona, a parte l'esecutato, potrà approfondire ogni genere di informazione sull'immobile. È importante verificare in Cancelleria le esatte modalità per redigere la domanda di partecipazione e gli importi degli assegni circolari. Ogni immobile messo all'asta è stimato da un perito del Tribunale, che redige una perizia tecnica. La perizia è disponibile in Cancelleria. Consultare attentamente la perizia è fondamentale. Da questo documento si può apprendere se l'immobile è in regola con la normativa urbanistico-edilizia oppure se sono presenti abusi e in tal

caso capire la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi.

La perizia riporta se l'immobile è occupato e a che titolo. Ricordiamo che per gli immobili occupati dai debitori o persone senza titolo opponibile alla procedura è ordinato l'immediato sgombero. Altre informazioni utili da verificare sulla perizia sono le formalità pregiudizievoli gravanti (cioè le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni dei pignoramenti o delle citazioni) e a quanto ammonta il costo per la loro cancellazione, la presenza di eventuali servitù ed anche lo stato di conservazione della struttura, degli impianti e delle finiture.

Il potenziale acquirente può sempre visitare l'immobile prima dell'asta, previo appuntamento con il custode del bene nominato dal giudice. Il custode ha il compito di promuovere e garantire la vendita del bene libero da persone e cose. È l'organo di riferimento per tutti coloro che desiderano raccogliere informazioni circa le modalità di vendita e la situazione urbanistico-edilizia, catastale e giuridica dell'immobile. Il custode deve consentire la visita dell'immobile. Chiunque, a parte il debitore, può partecipare a un'asta giudiziaria. Non è necessario avere un rappresentante tecnico. In genere è necessario presentare domanda insieme al deposito cauzionale e/o di spesa entro i termini stabiliti.

Il giudice stabilisce se la vendita deve avvenire senza incanto o con incanto. Nella prima offerta è depositata in busta chiusa in Cancelleria. Le buste sono aperte dal giudice il giorno dell'udienza, in presenza degli offerenti. Se l'offerta è superiore a un quinto del valore dell'immobile, viene accolta. In caso di più offerte valide, è indetta una gara tra gli offerenti, assumendo come prezzo a base d'asta il valore dell'offerta più alta. Qualora la gara non possa avere luogo, il giudice dispone la vendita a favore del maggiore offerente, oppure dispone l'incanto. La vendita con incanto prevede la realizzazione immediata di una gara fra gli offerenti. Una volta avvenuto il versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario, il giudice pronuncia decreto di trasferimento con l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare il bene immobile. È in pratica l'equivalente del rogito notarile nella compravendita tra privati.

All'aggiudicatario è concesso versare il saldo mediante mutuo ipotecario per un im-

porto fino all'80% del valore dell'immobile oggetto di vendita. È possibile chiedere il mutuo presso gli istituti bancari convenzionati con il Tribunale di riferimento. La lista degli istituti convenzionati è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale.

Sia le aste giudiziarie che le aste dismissive dello Stato si possono svolgere, oltre alle modalità tradizionali, per via telematica. Generalmente si ricorre all'asta telematica per vendite di immobili che possono avere un mercato nazionale. Rispetto alle aste tradizionali, la forma telematica permette ai partecipanti di non spostarsi fisicamente dalla propria zona geografica, se non per recarsi dal proprio notaio di riferimento che dovrà effettuare una verifica delle identità dei partecipanti al fine delle offerte.

Qualcuno indica come vantaggio aggiuntivo delle aste telematiche il fatto di non subire la pressione psicologica data dalla presenza fisica degli altri partecipanti.

Tra pochi mesi sarà ultimato il processo di digitalizzazione relativo alle vendite all'asta giudiziaria. Le aste potranno tenersi unicamente in via telematica. Una vera e propria rivoluzione che consentirà di ridurre i tempi dei procedimenti esecutivi. Diventerà di grande utilità il Portale unico nazionale col programma delle aste con l'intento di garantire maggiore trasparenza ed efficienza alle procedure. E di facilitare l'accesso dei cittadini interessati alla documentazione e alle informazioni necessarie per aggiudicarsi un immobile. La messa a punto di un portale unico nazionale è stata effettuata con l'intento di garantire maggiore trasparenza ed efficienza delle procedure. La piattaforma consente di gestire tutti i dati relativi alle vendite di beni oggetto di procedimenti esecutivi e fallimentari. Saranno consultabili gli avvisi di vendita e tutte le informazioni utili per dare attuazione alla vendita pubblica. Nella prima area del Portale l'utente potrà visualizzare tutti i dati relativi agli annunci delle vendite, richiedere al custode giudiziario di effettuare una visita dell'immobile, compilare un'offerta telematica di acquisto, consultare normative. Nella seconda area, riservata, per la quale sono necessarie le credenziali, l'utente potrà utilizzare le funzionalità della piattaforma, presentando la propria offerta e versando il deposito cauzionale.

