



IMMOBILI Le procedure per partecipare alle vendite del Tribunale

Cerchi casa? Prova all'incanto

Sempre più frequentate le aste giudiziarie. Buone occasioni ma...

Comprare casa all'asta. Acquistare un appartamento, un box, un negozio, un magazzino, un laboratorio o un terreno tramite una procedura giudiziaria può essere una buona opportunità per spuntare un prezzo interessante. Ma meglio abbandonare l'idea di grandi speculazioni. Anche se, con un po' di fortuna, è possibile aggiudicarsi, tra le migliaia di immobili, un box grande a soli 18 milioni o un'intera palazzina per un paio di miliardi. Ma, poiché non è quasi mai possibile visitare l'immobile, si rischia di andare al buio.

● **COSA C'È** - Quando una persona o un'azienda fallisce o un immobile viene pignorato perché, ad esempio, non sono state pagate le rate del mutuo, i beni vengono venduti dal tribunale. Il giudice può decidere di cedere queste proprietà senza incanto, cioè chiedendo le offerte di acquisto in busta chiusa e senza fissare un prezzo minimo oppure di metterle all'asta. L'aggiudicazione è pubblica e nel bando viene indicato il prezzo base per la prima offerta. Da qualche tempo l'asta può essere delegata a un notaio. Vediamo, con l'aiuto della Confedilizia, come funziona l'asta pubblica, la procedura che più facilmente può essere seguita da una famiglia.

● **L'ORDINANZA** - È il provvedimento del giudice che contiene le caratteristiche dell'immobile da vendere, il tipo d'asta e le modalità di partecipazione, il prezzo base e l'ammontare dei successivi rilanci, la cifra da depositare per ottenere l'accesso all'incanto e l'anticipo sulle spese (in genere il 10% del prezzo come deposito e il 15% come acconto), i termini per la domanda e per il versamento del saldo in caso di aggiudicazione, il tri-

bunale, la cancelleria e il numero del procedimento.

● **LAPERIZIA** - In cancelleria è poi possibile prendere visione della perizia con la quale il tecnico incaricato dal giudice descrive l'immobile, i dati catastali, il suo stato di manutenzione, il metodo utilizzato per determinarne il valore e, molto importante, se l'appartamento è libero oppure è occupato da un inquilino con un regolare contratto o se l'occupazione è abusiva. E ovvio che il valore di un appartamento occupato diminuisce.

● **COME PARTECIPARE** - La domanda di partecipazione all'asta

segnì circolari, uno per il deposito cauzionale e l'altro per l'acconto sulle spese.

● **RILANCI** - Il giorno fissato dal giudice per l'incanto, il magistrato o il notaio delegato elencano le persone ammesse alla vendita, quindi si apre la procedura con le offerte in aumento. Si aggiudica provvisoriamente l'asta l'offerta che non è seguita entro tre minuti da nuovi rilanci. Una curiosità: nel vecchio Codice di procedura civile si diceva «consumate tre candele». L'aggiudicazione è provvisoria poiché, entro 10 giorni dall'asta, altri interessati (non presenti all'incanto) possono comunicare nuove offerte purché superiori di un sesto al prezzo di aggiudicazione. Chi è intervenuto senza successo, al termine dell'asta può ritirare le somme depositate. Vale la pena di ricordare che talvolta chi partecipa a un'asta giudiziaria viene avvicinato da persone che chiedono soldi minacciando di rilanciare così da alzare il prezzo dell'appartamento (oppure premono perché non ci siano rilanci in modo da mandare l'asta deserta e far diminuire il prezzo all'incanto successivo). Ogni tanto i Carabinieri arrestano questi speculatori, che dispongono

di una liquidità altissima, con l'accusa di turbativa d'asta.

● **LAPROPRIETA** - Chi si è aggiudicato l'asta deve versare il saldo sul prezzo e sulle spese entro i tempi previsti dall'ordinanza: in genere da 30 a 60 giorni. Quindi si tratta di un tempo breve per poter ottenere un mutuo. Un decreto del giudice (che va registrato presso l'Ufficio del registro e depositato in Conservatoria, incombenze svolte dal notaio delegato) trasferisce la proprietà dell'immobile e ordina la cancellazione dei pignoramenti e delle eventuali ipoteche.

Renato Gentilini



(spesso c'è un modulo prestampato su carta da bollo (20.000 lire ogni quattro facciate), va consegnata in cancelleria o all'ufficio del notaio delegato e deve contenere il nome del giudice cui è rivolta, il numero del procedimento, gli estremi del partecipante all'asta o la clausola «per persona da nominare». Se non si risiede nel Comune dove ha sede il tribunale occorre eleggere il domicilio presso la cancelleria, in questo caso tutti gli avvisi saranno notificati in quell'ufficio. Se non sono previsti altri metodi di pagamento (deposito titoli, libretto bancario o postale, bonifico) alla domanda si allegano anche due as-

Le offerte di questi giorni Esempi di immobili residenziali messi all'asta dopo fallimenti o pignoramenti (dai siti online)

		Valore catastale	Base d'asta	Rilancio	Data asta
Milano					
San Siro	6 locali, doppi servizi e box	634.515.000	1.190.000.000	10.000.000	7/11/01
P.ta Venezia	4 locali, tripli servizi	243.600.000	330.000.000	2.000.000	20/11/01
Affari	monolocale, servizi	66.150.000	72.000.000	1.500.000	14/11/01
Monza					
semicentro	appartamento 115 mq e box	249.112.500	285.000.000	10.000.000	27/11/01
	appartamento 121 mq e box	229.950.000	295.000.000	4.000.000	21/11/01
Marina di Pietrasanta (Lucca)	villetta 200 mq e terreno	294.000.000	1.450.000.000	50.000.000	19/12/01
Roma					
Cassia	vila 100 mq e giardino 90 mq	350.463.750	542.000.000	4.000.000	14/11/01
Torre Angela	appartamento 95 mq	187.637.500	140.544.000	10.000.000	9/11/01
Guidonia Montecelio	box 26 mq	21.252.000	16.000.000	nd	7/10/02
Napoli					
Capodimonte	3 vani più accessori	141.750.000	115.000.000	7.000.000	15/11/01



IMMOBILI I siti da visitare per essere sempre aggiornati

Gli annunci a portata di clic

Difficile essere informati, tempestivamente e approfonditamente sulle aste giudiziarie e sulle esecuzioni immobiliari. La pubblicità è carente: ora che non esiste più il Fal, Foglio degli annunci legali della provincia (per altro poco usato dai privati). Tutto dipende dal giudice che può ordinare, o meno, la pubblicazione del bando sui quotidiani e nei siti Internet specializzati. Anche se si è informati non sempre è possibile visitare l'appartamento che va all'incanto perché non è stato nominato un custode. Ecco comunque i principali siti da consultare per tenersi aggiornati.

● **www.assodilizia.it** - L'associazione milanese della proprietà edilizia pubblica i bandi del tribunale fallimentare di Milano.

● **www.aste.com** - Collegamento con i siti di 25 tribunali, le informazioni sugli immobili all'asta sono scarse.

● **www.astejudiziarie.it** - È il sito che fornisce le informazioni più complete su ogni immobile all'asta. È collegato a 52 tribunali (su 160 circa), 146 studi notarili e 301 curatori fallimentari. Registrandosi, per ora gratuitamente, è possibile fare ricerche per tipologia d'immobile per prezzo o per area geografica, cioè si vedono tutti gli immobili disponibili in una città anche se messi all'asta da tribunali diversi.

● **www.asteimmobili.it** - Poche aste di alcune regioni.

● **www.astenews.it** - Si vedono le aste pubblicate sulla rivista settimanale «Le aste giudiziarie immobiliari news». Per maggiori informazioni occorre pagare l'abbonamento.

● **www.bollettinoaste.com** - Contiene aste in Lombardia, Veneto, Piemonte ed Emilia Romagna oltre ad alcu-

ne spiegazioni sull'argomento. Il collegamento con alcuni Istituti di vendite giudiziarie non porta a risultati certi.

● **www.claiaite.it** - Contiene molti immobili ma le informazioni sono scarse. Per conoscere la data precisa e il luogo dell'asta occorre inviare una email.

● **www.confedilizia.it** - Il sito della Confederazione delle associazioni dei proprietari immobiliari pubblica le aste di tutti coloro che inviano i dati.

● **www.faionline.it** - Per ora contiene solo le aste del tribunale fallimentare di Torino. Le pagine sono raggiungibili anche dal sito **www.caseonline.it**.

● **www.fallimenti.net** - Solo aste di Roma e provincia con informazioni scarse.

● **www.gesobait** - Buona la divisione per anni ma le aste non sono numerose. Alle volte le informazioni non sono sufficienti.

● **www.ilfallimento.it** - Contiene pochi annunci d'asta (6 tribunali) ma ha altre informazioni utili su sentenze e normativa.

● **www.incantonline.it** - È un sito a pagamento (348.000 lire l'anno) e pubblica immobili solo di Roma, Civitavecchia e Velletri.

● **www.sib-com** - Sito di allestimento di Servizi immobiliari banche, la società che è a conoscenza delle esecuzioni immobiliari relative al mondo bancario.

● **www.tribunaledimozza.net** - Viene definito il miglior sito di un tribunale (utilizzato anche da Pavia, Perugia e Terni). Le informazioni sono complete di ordinanza, perizia e, alle volte, anche di planimetrie.

● **www.tribunali.it** - Contiene le aste per 60 tribunali e pagine web di 24 tribunali.