

Confedilizia su vendite forzate e normale mercato immobiliare

# Aste: immobili ceduti a un quinto del valore Omi

**IMMOBILI ALLE ASTE CEDUTI FINO A UN QUINTO RISPETTO AI VALORI OMI** - La crisi del settore immobiliare, determinata dall'alta tassazione, ha creato un abisso tra i prezzi di vendita degli immobili nelle aste e quelli stimati dall'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare curato dall'Agenzia delle entrate, fino a casi in cui il prezzo è caduto a un quinto rispetto al valore Omi. È questo uno dei dati contenuti nella pubblicazione «La lente sul mercato immobiliare», presentata di recente da Confedilizia.

Oltre alle tradizionali fluttuazioni dovute, principalmente, agli andamenti macroeconomici (domanda/offerta), alle politiche fiscali, alle implicazioni psicologiche e alle condizioni soggettive che inducono all'investimento immobiliare o ne allontanano, nel corso degli ultimi anni si sono aggiunti molti fattori di solito non considerati che condizionano in maniera significativa il mercato e che comunque devono essere tenuti in considerazione nell'analisi di questo settore. Di qui l'inserimento nella pubblicazione, oltre che dei prezzi medi di compravendita e dei citati prezzi di aggiudicazione delle aste giudiziarie, dei dati relativi alla classe energetica degli immobili compravenduti, al rapporto fra prezzo pagato e prezzo richiesto e le simulazioni sull'incidenza di imposte come l'Imu e la Tasi.

**CANI E GATTI PIGNORABILI** - Equitalia può pignorare anche cani e gatti, sono considerati "cose" come mobili e auto. E potranno, così, essere pignorati perché considerati fonti di reddito, scambiandoli evidentemente con una mucca che produce latte: è stato accertato durante la trasmissione televisiva Ballarò. Alcuni cavilli della nostra legislatura considerano i nostri animali domestici come "res" e quindi non detentori di diritti o sentimenti: una cosa per essere pignorata deve essere "valutabile", come gli animali da stalla. Tranne che, pignorando cani o gatti, si incorre nella "ritorsione sull'affetto". Da cui il divieto di pignorarli. Col commento degli animalisti particolarmente legati a Bobo e Micio: «Ormai gli animali domestici sono considerati alla stregua di veri e propri componenti della famiglia. Le loro esigenze vanno rispettate».

Purtroppo, però, negli ultimi anni, in più di una vertenza giudiziaria, molti animali domestici sono stati pignorati e messi all'asta e sono finiti nelle mani di chiunque, esattamente come succede per auto e mobili o per qualunque altro oggetto superfluo. Senza tener conto della realtà. In Italia, nel 42% delle famiglie italiane, un cane è di

grande aiuto soprattutto per quegli anziani soli per cui l'amore incondizionato di un animale riesce a compensare tante ferite in cambio solamente di un tetto sicuro, un po' di affetto e una ciotola. Una funzione sociale ed emotiva fondamentale ma non riconosciuta dalla legge italiana.

In realtà la pignorabilità degli animali domestici è poco applicabile e riconosciuta (almeno nel caso di animali da compagnia come cani, gatti e conigli). Il Codice di Procedura Civile dichiara pignorabili tutte le cose del debitore, quindi i beni suscettibili di valutazione economica; bisognerebbe quindi attribuire innanzitutto un valore economico agli animali. Stima facile per animali da stalla, come i cavalli, o da pascolo, ma improbabile nel caso di animali da compagnia che hanno solamente un valore squisitamente affettivo.

Il dilemma, comunque, è ancora aperto, anche se finora nessun ufficiale giudiziario s'è azzardato a pignorare un cane o un gatto. Quantomeno per non rischiare un'aggressione a colpi di morsi o graffi. **TUTTO CIO' CHE C'E' DA SAPERE SULLE ASTE** - Le aste immobiliari derivano da procedure esecutive o fallimentari e possono essere tenute da giudici o delegate a professionisti (notai, commercialisti o avvocati). Il regolamento di ciascuna vendita e le norme di riferimento sono indicate nell'avviso d'asta, ma è cura della cancelleria, del professionista delegato o del custode indicato nel bando fornire l'assistenza necessaria agli interessati. Per legge, vi possono partecipare tutti eccetto il debitore. Ed ecco le tappe salienti dell'iter elaborate da Casa24 Plus in collaborazione con il Notariato.

1 - Ordinanza, planimetria e foto - L'asta deve essere pubblicizzata su giornali, affissioni e web. L'avviso di vendita, la copia dell'ordinanza e della relazione di stima con allegate planimetrie e foto, devono essere pubblicati su internet almeno 45 giorni prima della data dell'asta o del termine per la presentazione delle offerte.

2 - Il ruolo dell'istituto di vigilanza - È possibile visitare gli immobili. Occorre contattare il custode nominato dal Tribunale, indicato nell'avviso d'asta; è suo compito fornire la documentazione relativa all'immobile. Se la vendita è effettuata dal Tribunale la custodia è di norma affidata all'Istituto di vigilanza giudiziaria autorizzato dal ministero di Giustizia.

3 - «Senza incanto» - Di norma viene preferita. I partecipanti presentano alla cancelleria del Tribunale o presso lo studio

del professionista delegato, un'offerta su carta da bollo in busta chiusa col prezzo segreto ipotizzato per l'immobile, il modo e i tempi di pagamento. Nell'asta telematica notarile l'offerta è criptata con doppia cifratura elettronica

4 - All'incanto - Se l'asta senza incanto va deserta, viene disposta l'asta con incanto (con possibilità di rilancio). Il prezzo base d'asta e le modalità di svolgimento sono indicate nell'avviso. I partecipanti presentano alla cancelleria del Tribunale o al professionista delegato domanda cartacea in busta chiusa. Se anche l'asta con incanto andrà deserta verrà indetta una nuova asta senza incanto con il prezzo base ridotto di un quarto

5 - Cauzione - Per la partecipazione è sempre necessario depositare cauzione del 10% del prezzo offerto (10% della base d'asta per le aste con incanto). Le modalità sono indicate nell'avviso d'asta e generalmente prevedono un assegno circolare intestato alla procedura o un bonifico bancario.

6 - L'assegnazione - Nel giorno previsto nell'avviso tutte le offerte o le domande di partecipazione verranno aperte dal giudice o delegati: in caso di asta senza incanto, se l'unica offerta è aumentata di un quinto rispetto alla base ci sarà aggiudicazione, in caso contrario si deciderà sentiti i creditori se passare all'incanto; se ci sono più offerte valide, potrà essere indetta una gara all'incanto, con a base il valore dell'offerta più alta

7 - Rilanci - In caso di asta con incanto, verificata la presenza dei partecipanti (l'assenza ingiustificata comporta il rischio di una sanzione pari al 10% della cauzione versata) il banditore avvierà le varie sessioni temporali di tre minuti in cui saranno possibili i rilanci, prendendo come offerta minima il prezzo base d'asta e ammettendo il rilancio tenuto conto del rialzo minimo previsto dal bando

8 - L'aggiudicazione - Nelle aste senza incanto è definitiva se il "vincitore" provvede, nei termini indicati nell'avviso d'asta, a saldare il prezzo e fornire i documenti previsti. In caso d'incanto, entro 10 giorni dalla data d'aggiudicazione provvisoria è possibile per chiunque depositare un'offerta aumentata di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione. In caso, dovrà essere indetta una nuova asta aperta a tutti

9 - I vizi del bene - Il decreto di trasferimento del giudice ha lo stesso

valore del rogito e cancella ipoteche e pignoramenti. Per le procedure esecutive, quindi, non serve ricorrere al notaio, mentre gli oneri di aggiudicazione, trascrizione e voltura sono a carico dei creditori

pignoranti. Gli oneri fiscali sono calcolati sul prezzo di aggiudicazione  
10 - I mutui - È possibile finanziarsi con un normale mutuo, ma è bene informarsi con la banca prima dell'offerta. Molti

istituti hanno concluso convenzioni con i Tribunali, per limitare i costi legati all'erogazione dei servizi. Nel caso di mancata aggiudicazione, è generalmente previsto che venga automaticamente annullata l'operazione finanziaria.

