

L'avvocato «Affari d'oro all'incanto: ecco come comprare immobili di pregio a prezzi scontati»

L'avvocato Gianluigi Pagani spiega come orientarsi tra le norme di legge che disciplinano le vendite giudiziarie. «Sono procedure ormai collaudate, con pochi rischi»

CONDIZIONI E TERMINI: L'AVVISO DI VENDITA

Una volta individuato un immobile con caratteristiche gradite, è possibile visionare - presso la cancelleria del Tribunale, il professionista incaricato o su Internet - l'avviso di vendita, che contiene le condizioni e i termini di questa, una breve descrizione dell'immobile, il prezzo base, la dettagliata perizia di stima

Francesco Rinaldi
Bologna

CONOSCERE le procedure dettate dalla legge per acquistare un immobile offerto in una vendita giudiziaria è solo il primo passo per concludere buoni affari. Ecco come l'avvocato Gianluigi Pagani, dello Studio Legale Foschini Pagani di Bologna, risponde ai dubbi più frequenti in materia.

Avvocato, quali tipi di immobili sono più spesso oggetto di esecuzione?

«Tutti quelli che possono suscitare l'interesse del mercato, ovvero abitazioni o uffici che si trovano in zone di pregio o dove la domanda è elevata. Esistono numerose riviste specializzate che dedicano spazio alle aste giudiziarie, e si possono consultare anche molti siti Internet, spesso collegati direttamente ai Tribunali».

Supponendo di essere interessati a un certo immobile, come fare per avere più informazioni e vederlo in prima persona?

«Una volta individuato un immobile con caratteristiche gradite, è possibile visionare - presso la cancelleria del Tribunale, il professionista incaricato o su Internet - l'avviso di vendita, che



Gianluigi Pagani

Aggiudicato il bene, il giudice emana il decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di lasciare libero l'immobile. Quanto alle spese, oltre al prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle imposte, ma non vi sono altri oneri di rilievo

Quali sono le maggiori incognite nella partecipazione a una vendita giudiziaria?

«Sono procedure ormai collaudate, con pochi rischi. Al massimo, l'acquirente potrebbe vedersi costretto a pagare eventuali spese condominiali, nell'ipotesi in cui l'esecutato non abbia saldato quelle relative all'anno in corso e al precedente. E inoltre possibile che l'immobile sia ancora occupato dal precedente proprietario: se questi non lo rilascia spontaneamente, è necessario procedere allo sfratto».

E quali sono invece i vantaggi più significativi?

«Senza dubbio, la possibilità di acquistare un bene a un prezzo vantaggioso, più basso rispetto a quello di mercato. Il decreto di trasferimento, infine, contiene anche l'ordine di cancellare le ipoteche e i pignoramenti, cioè le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile».

L'avvocato Gianluigi Pagani, dello Studio Legale Foschini Pagani di Bologna

contiene le condizioni e i termini di questa, una breve descrizione dell'immobile, il prezzo base, la dettagliata perizia di stima. E poi necessario prendere contatti con il custode giudiziario nominato dal Tribunale per fissare un appuntamento. Al successivo sopralluogo, è sempre meglio partecipare con un tecnico di fiducia, così da avere un parere professionale sullo stato dell'immobile».

In sintesi, quali sono i passaggi più importanti di una procedura tipica?

«Mi limiterò a ricordare che le due principali modalità di vendita sono con e senza incanto.

Nella vendita senza incanto, l'offerente presenta una proposta in busta chiusa e, se ve ne sono più di una, il giudice invita a una gara al rialzo. Se invece mancano offerte, il giudice può disporre la vendita con incanto. Questa seconda modalità è una classica asta, dove gli offerenti devono rilanciare, partendo da un prezzo base. Aggiudicato quindi il bene, il giudice emana il decreto di trasferimento, contenente l'ingiunzione di lasciare libero l'immobile. Quanto alle spese, oltre al prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle imposte, ma non vi sono altri oneri di rilievo».

Speed

concessionaria di pubblicità
del gruppo Poligrafici Editoriale

PER INFORMAZIONI
RELATIVE ALLE PUBBLICAZIONI
DI ANNUNCI
LEGALI E VENDITE GIUDIZIARIE
SONO A DISPOSIZIONE
I NOSTRI CONSULENTI
PRESSO LE SEGUENTI AGENZIE:

ANCONA

Tel. 071-206611 spe.ancona@speweb.it

ASCOLI PICENO

Tel. 0736-254354 spe.ascoli@speweb.it

BOLOGNA-IMOLA

Tel. 051-6033848 spe.bologna@speweb.it

CESENA

Tel. 0547-21333 spe.cesena@speweb.it

FAENZA - LUGO

Tel. 0545-50690 spe.faenza@speweb.it
venturi@speweb.it

FERMO

Tel. 0734-623509 spe.fermo@speweb.it

FERRARA

Tel. 0532-785201 spe.ferrara@speweb.it

FORLÌ

Tel. 0543-60233 speed.forli@speweb.it

MACERATA

Tel. 0733-230922 spe.macerata@speweb.it

MODENA

Tel. 059-821111 spe.modena@speweb.it

PESARO

Tel. 0721-35506 spe.pesaro@speweb.it

RAVENNA

Tel. 0544-278065 spe.ravenna@speweb.it

REGGIO EMILIA

Tel. 0522-433911 spe.reggio@speweb.it

RIMINI

Tel. 0541-782050 spe.rimini@speweb.it

ROVIGO

Tel. 0425-423310 spe.rovigo@speweb.it

Vendite Giudiziarie

Tribunali dell'Emilia Romagna e Marche

FARE AFFARI CON LE ASTE

Le aste immobiliari hanno da sempre suscitato grande curiosità, soprattutto fra coloro che sognano di mettere a segno il "colpo" della vita, acquistando un immobile a condizioni economiche vantaggiosissime

QV il Resto del Carlino



TRIBUNALE DI URBINO

- Sezione Fallimentare -
Concordato preventivo n° 13/2013
VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Rag. Angelo Galdenzi, in qualità di Liquidatore giudiziale del concordato preventivo n° 13/2013,

pubblica

l'estratto del bando di vendita, integralmente consultabile sul sito www.tribunaleurbino.it. L'Offerta dovrà pervenire entro il termine perentorio delle ore 12:00, del giorno 10 aprile 2017 al seguente indirizzo: Rag. Angelo Galdenzi Liquidatore giudiziale - Impresa Larossi S.r.l. in liquidazione C.P. n° 13/2013 Tribunale Urbino Via Battista Storza, 255 - 61029 Urbino (PU). La vendita avverrà il giorno **12 aprile 2017 ore 13:00**

Lotto unico - Bene 1: Piena e intera proprietà di terreno sito in Piobbico (PU), Strada provinciale Urbani, in parte edificabile e in parte agricolo di complessivi mq 28.188 (di cui mq. 8.756 destinazione attività economiche da completare e mq. 19.432 destinazione ambiti di tutela categorie di paesaggio), individuato al Catasto Terreni al Foglio 11, Particelle 78, 293 e 296. **Prezzo base di vendita euro 65.812,50.**

Lotto unico - Bene 2: Piena e intera proprietà di terreno sito in Acqualagna (PU), alla Strada Statale 257 Apecchiese, località La Foce, in parte edificabile e in parte agricolo, di complessivi mq. 24.067 (di cui mq. 20.267 destinazione turistica e mq. 3.800 destinazione agricola), individuato al Catasto Terreni al Foglio 33, Particelle 54, 56, 57, 117 e 145. **Prezzo base di vendita euro 115.312,50.**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA

Decreto di fissazione udienza n. cronol. 612/2017 del 06.02.2017 RG n. 2173/2015

Istanza presentata dal Sig. Miller Gaiba, rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Forlani del Foro di Ferrara ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, fissazione dell'udienza ai sensi dell'art. 10, co. 1 legge 27 gennaio 2012, n. 3, nell'ambito del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento promosso dal debitore: letta la modifica alla proposta di accordo; ritenuti soddisfatti i requisiti di cui agli artt. 7.8 e 9 della legge 27 gennaio 2012, n. 3, visti, in particolare, la proposta di accordo con i creditori e la relazione particolareggiata del professionista designato ai sensi dell'art. 15, co. 9, della legge 27 gennaio 2012, n. 3. Dr. Ettore Donini; visto ed applicato l'art. 10 della legge 27 gennaio 2012, n. 3, il G.D. fissa l'udienza del giorno 22.03.2017 alle ore 10,30, per la comparizione delle parti. Il G.D. conferma, come già disposto nel provvedimento 29.9.16, che, sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni esecutive individuali, né disposti sequestri conservativi, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di accordo, da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore. Richiesta del debitore: entro l'anno 2022 pagamento del creditore privilegiato ipotecario di primo grado (UNICREDIT Spa); nell'anno 2022 pagamento al 100% anche del creditore privilegiato ipotecario di secondo grado e dei creditori con privilegio generale mobiliare; pagamento dei creditori chirografari nella misura dell'84,85625% del loro credito originario. Emesso dal Giudice: Dott.ssa ANNA GHEDINI

TRIBUNALE DI ROVIGO

VENDITE MOBILIARI

ESECUZIONE MOBILIARE N. 443/16-1149/16
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TITOLI PAC 2015-2020** (Reg. CE 12307/2013) per una superficie equivalente di 1 titolo/1 ha ad eccezione lotto 12, come di seguito identificati:

Lotto 1: n. 10 titoli del valore di Euro 11.727,85.
Lotto 2: n. 10 titoli del valore di Euro 11.727,85.
Lotto 3: n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93.
Lotto 4: n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93.
Lotto 5: n. 5 titoli del valore: Euro 5.863,93. **Lotto 6:** n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 7:** n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 8:** n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 9:** n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 10:** n. 5 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 11:** n. 4 titoli del valore di Euro 5.863,93. **Lotto 12:** n. 4 titoli (per una superficie equivalente di ha 3,24) del valore di Euro 3.799,82. Delegato alla vendita Dott. Aronne Sacchetto, tel. 0426 660868. **Vendita fissata per il giorno 22/2/2017 ore 11.00** presso il medesimo in Taglio di Po, Via Romea, 201/2. Deposito offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta. Nel caso in cui non fossero presentate offerte, si procederà a nuovi tentativi di vendita senza incanto, dei lotti rimasti invenduti con il prezzo a base d'asta ribassato di 1/5, il giorno 28/2/2017 stessa ora e luogo, e ai successivi esperimenti previsti nelle date 7/3/2017, 14/3/2017, 21/3/2017 e 28/3/2017.



Bologna

Pranzo con l'Inter per i rossoblù Occhi puntati su Petkovic

Servizi ■ Nel Q5



Bruno Petkovic, il vice Destro

Libertà di stalking

Psicologa perseguitata dall'ex paziente «Aiutatemi, nessuno mi protegge»

DONDI ■ In Cronaca



L'EDITORIALE

di **ANDREA CANGINI**
L'UNICO BENEFICIARIO

N EI SUOI DIECI anni di vita, il Partito democratico non è riuscito a omogeneizzare i gruppi dirigenti ex comunista ed ex democristiano, ha assistito impotente alla fuga di elettori e iscritti iniziata ben prima dell'avvento di Matteo Renzi, ha cambiato la cifra record di cinque segretari e non ha mai vinto le elezioni con un proprio candidato. Difficile considerarlo un brand di successo. Tuttavia, era il partito di sinistra più in salute d'Europa. Lo fu. Ne parliamo al passato perché con la scissione annunciata di D'Alema e compagni del vecchio Pd rimarrà (forse) solo il nome, ma la sua forza elettorale è destinata a ridursi. Ne sarà valsa la pena? Se la politica fosse solo careerismo e ambizione personale, la risposta è sì, ne sarà valsa la pena. Matteo Renzi avrà finalmente un partito tutto suo. Massimo D'Alema tornerà in parlamento e i suoi compagni d'arme avranno più seggi di quelli che avrebbero avuto se fossero rimasti nel Pd. Ma la politica intesa come programma di governo, visione della società e idea del futuro non c'entra davvero nulla.

(Segue a pagina 4)

Pd, la rivolta della base

Sondaggio fra i militanti: 7 su 10 contro la rottura. Oggi resa dei conti in assemblea Respinto l'ultimatum della minoranza. Orfini: governo a rischio

DEL PRETE, COPPARI, COLOMBO e NOTO ■ Alle pagine 4, 5, 6 e 7

L'APPELLO LETTERA DI GIORGIA, IL FEGATO DISTRUTTO DALL'ECSTASY «IL RAGAZZO SUICIDA PER L'HASHISH? SERVE UN PATTO GENITORI-FIGLI»



G. MORONI, MUCCIOLI e intervento di GIORGIA BENUSIGLIO ■ Alle p. 2 e 3



Intervista a Bertusconi

«No a patti con Renzi anche se c'è la scissione»

COPPARI ■ A pagina 8

Da Ivanka alla Merkel Sexy premier Tutte stregate da Trudeau

BOLOGNINI ■ A pagina 10

Bottino di 200mila euro

Gli avvocati e i poliziotti? Tutti fasulli Anziani truffati, presa la banda

FEMIANI ■ A pagina 19



7 0219

9 771128 674428

Sorpresa tra Amatrice e Norcia: mangia in tenda, abbraccia i bimbi



La maglia firmata agli sfollati

Magia di Baggio, dai terremotati per festeggiare i cinquant'anni «Volevo esserci»

RUCOLINE



Milano Firenze Roma Dubai Tokyo Beijing Shanghai Shenzhen Hong Kong