

## MERCATI COVERSTORY

REAL ESTATE 1 COME PARTECIPARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE E ACQUISTARE CON LO SCONTO

# Immobili in saldo

Cresce il numero dei fallimenti. E per chi si aggiudica le vendite all'incanto si stimano risparmi fino al 25%. Ma, attenzione: c'è il rischio di allungare i tempi

PIEREMILIO GADDA

Lo scorso 16 dicembre, il signor Rossi ha comprato all'asta un appartamento di 49 metri quadri con balcone e posto auto scoperto, ubicato al primo piano di un condominio di Borgo San Michele, a Latina, aggiudicandoselo per 81.600 euro. Per un immobile con caratteristiche analoghe, il valore medio di mercato oscillava, a fine anno, tra i 92.600 euro (dati Reag) e un massimo di 115 mila euro (secondo le rilevazioni di Tecnocasa).

«Chi compra la casa all'asta può, ancora oggi, ottenere sconti del 20-25% rispetto ai prezzi di mercato», annota Rocco Del Paradiso, responsabile consulenza crediti in sofferenza di Tag, società di advisory del gruppo Tecnocasa. L'aggiudicatario non paga l'agenzia, né la parcella del notaio. L'unico costo è rappresentato dagli oneri fiscali, Iva o imposta di registro

(con le eventuali agevolazioni di legge sulla prima abitazione), più le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, per la voltura catastale, gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, pari a circa 200 euro ciascuna. E si hanno 120 giorni di tempo per regolarizzare eventuali abusi edilizi pregressi, se suscettibili di sanatoria.

I dati raccolti dal *Mondo* nei principali tribunali italiani raccontano un fenomeno cresciuto nel 2008 (*vedere tabella*) e destinato, dicono gli operatori, a mantenersi vivo anche nei prossimi anni.

E se è vero che soltanto il 40-50% dei procedimenti esecutivi si conclude con la vendita dell'immobile all'asta, negli altri casi si passa per vie diverse, i numeri non devono trarre in inganno: «Nonostante le statistiche riportino un calo dei pignoramenti nei primi mesi del

2009», osserva Francesca Negri, responsabile ufficio studi di Lince, società specializzata nel settore delle informazioni creditizie, «è corretto ipotizzare che gli effetti dell'onda d'urto della crisi finanziaria mostreranno tutta la loro forza nei prossimi anni, quando si concluderanno le procedure attualmente in atto». L'acquisto di immobili all'asta può dunque essere vantaggioso sul piano dei costi, ma non si devono ignorare i rischi dell'operazione.

Se, per esempio, l'immobile è occupato dal debitore pignorato, e questo impedisce di visionarlo, l'aggiudicatario comprerà l'immobile a scatola chiusa, facendo esclusivo affidamento sulla perizia del tecnico nominato dal giudice. A carico dell'aggiudicatario, possono gravare, inoltre, oneri



Rocco Del Paradiso

### L'OCCHIO ESPERTO DEI NOTAI

#### NON TRASCURARE MODALITÀ E TEMPI DELL'OFFERTA

**1. I DETTAGLI** Meglio leggere con attenzione le modalità secondo cui deve essere confezionata la busta chiusa contenente l'offerta, mezzo di pagamento (per esempio assegno circolare non trasferibile intestato al tribunale o al delegato secondo i casi), tempo e luogo per il deposito dell'offerta e della cauzione.

**2. ANCHE LA RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE** (perizia) redatta

dall'esperto incaricato dal giudice è importante al fine di avere un quadro chiaro della consistenza dell'immobile (reali dimensioni) e dello stato dello stesso: libero o occupato, gravato o meno da vincoli o oneri di natura condominiale, regolarità o meno dal punto di vista urbanistico e, per l'ipotesi in cui ci siano delle irregolarità, verificarne la condonabilità e anche i relativi costi.

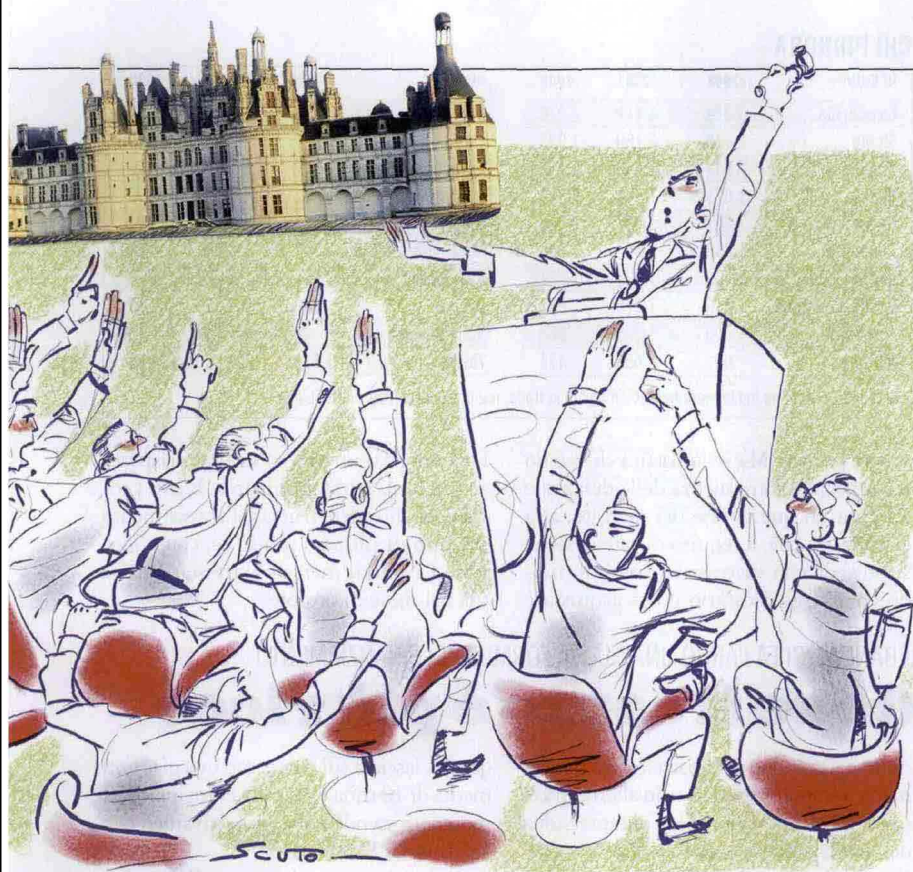
**3. PRENDERE CONTATTI CON IL CUSTODE DELL'IMMOBILE** per visitarlo, informandosi, qualora l'immobile dovesse essere occupato, sui tempi necessari per ottenerne il rilascio.

**4. QUALORA NON SI DISPONGA DELL'INTERA SOMMA** per l'acquisto, prendere contatti anticipatamente (circa un mese prima del termine fissato per il

deposito delle offerte) con la propria banca, in modo da potere verificare tempi e disponibilità della stessa per la concessione di un eventuale finanziamento o mutuo.

**5. VERIFICARE CON ATTENZIONE QUALI SONO I COSTI** complessivi della procedura, al di là del prezzo da versare quale contropartita dell'acquisto effettuato in sede di espropriazione forzata.





## CHE COSA PREVEDE LA PROCEDURA BUSTA CHIUSA DA 14,62 EURO

La procedura standard stabilita dalla normativa vigente, quella senza incanto, prevede che, entro la data stabilita dal giudice nell'ordinanza di vendita, i partecipanti depositino l'offerta su carta da bollo di euro 14,62 in busta chiusa, contenente l'indicazione del numero della procedura e del bene per il quale si concorre, del prezzo proposto (che non può essere inferiore al minimo indicato nell'avviso di vendita) e, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del valore offerto, che verrà immediatamente restituito in caso di mancata aggiudicazione. Gli annunci di vendita sono pubblicati sui quotidiani e su alcuni siti internet convenzionati con i diversi tribunali (per esempio: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.aste.it](http://www.aste.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.asteitalia.it](http://www.asteitalia.it)), con possibilità di effettuare ricerche per tipologia di immobile, comune e provincia, prezzo e tribunale.

aggiuntivi, quali l'ammontare complessivo di eventuali spese condominiali non corrisposte dal debitore esecutato

(quelle relative all'anno in corso e precedente l'aggiudicazione dell'asta). «E i tempi possono essere lunghi» avverte Del Paradiso. Che specifica: «Tra l'aggiudicazione dell'asta e il decreto di trasferimento, l'atto con il quale l'aggiudicatario diviene formalmente proprietario dell'immobile, possono trascorrere fino a sei-otto mesi. Se poi l'abitazione è occupata, prima che il rilascio venga eseguito, eventualmente tramite l'intervento della forza pubblica, può passare un altro anno».

A dire il vero, molti dei rischi impliciti nell'operazione possono essere elusi rispettando alcune semplici regole (vedere riquadro in alto, a sinistra) e, in ogni caso, tutte le informazioni sensibili da cui può dipendere il buon esito di un acquisto all'asta sono facilmente reperibili. Ordinanza e avviso

di vendita, perizia e relative fotografie, planimetrie, riferimenti del custode incaricato dal giudice per le visite all'immobile, tutta la documentazione viene pubblicata almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, su quotidiani locali o nazionali e sui siti internet convenzionati con il tribunale competente (vedere riquadro in questa pagina).

«Le novità introdotte dalla normativa del 2006 mettono chiunque nelle condizioni di presentare un'offerta e partecipare eventualmente agli incanti senza correre rischi, programmando per tempo l'operazione», spiega Bruno Volpe, coordinatore della Commissione esecuzioni immobiliari del Consiglio nazionale del notariato. Anche se non si dispone della liquidità necessaria: «Quasi la metà degli aggiudicatari acquista l'immobile attraverso il mutuo. Sono convinto», conclude il notaio, «che questo strumento di vendita abbia un grande futuro».

Certo, per il mattone, questo non è un periodo di frenesia. I prezzi continuano a scendere. I tempi di compravendita si allungano. Non di rado, si verificano aste deserte. E non tanto, come rileva Luigi

Ferdinando Giannini, presidente di Asppi, l'Associazione piccoli proprietari immobiliari, «a causa di un diffuso atteggiamento di diffidenza, in buona parte immotivata, nei confronti delle aste giudiziarie». Perché, se è vero che le aste si sono dimostrate permeabili a comportamenti collusivi da parte dei partecipanti, quando non, addirittura, a infiltrazioni di



Leo Civelli



Bruno Volpe

### IN TESTA MILANO

TRIBUNALE	2009 1° TRIM.	2008	2007
Milano	798	2.769	2.412
Torino	568	1.895	1.696
Napoli	407	1.512	1.499
Monza	227	603	482
Bari	227	1.016	933
Bologna	212	664	649
Firenze	188	648	647
Verona	149	632	540
Palermo	147	614	487
Pisa	129	343	313
Bolzano	106	434	418
Piacenza	53	242	155

In tabella i nuovi procedimenti esecutivi immobiliari iscritti in alcuni dei principali fori italiani  
Fonte: elaborazione *il Mondo* su dati dei tribunali



## CHI PIGNORA

REGIONE	2008	2007	2006	REGIONE	2008	2007	2006
Lombardia	3.518	3.111	2.026	Calabria	601	530	580
Sicilia	2.348	2.169	1.933	Liguria	593	591	485
Puglia	2.044	1.703	1.453	Sardegna	549	529	475
Veneto	1.871	1.614	1.119	Abruzzo	482	459	458
Campania	1.851	2.177	2.075	Umbria	364	408	286
Piemonte	1.836	1.547	1.146	Friuli-Venezia Giulia	242	203	125
Lazio	1.602	1.924	1.697	Basilicata	214	252	295
Emilia-Romagna	1.419	1.215	897	Molise	146	136	115
Toscana	1.366	1.205	983	Valle d'Aosta	29	24	16
Marche	604	589	411	<b>Totale</b>	<b>21.679</b>	<b>20.386</b>	<b>16.575</b>

In tabella, il numero dei pignoramenti di immobili in Italia, regione per regione. Fonte: Lince

tipo malavitoso e operazioni di riciclaggio, questi episodi rappresentano, a detta degli operatori, un fenomeno marginale. «Il punto è che oggi c'è meno liquidità a disposizione. E ci sono anche meno concorrenti: il ciclo calante del mercato ha scremato tutti coloro che, tipicamente agenzie e promotori, in fase di crescita, partecipano all'asta con l'obiettivo di ottenere un capital gain immediato. Il risultato è che adesso», fa notare Leo Civelli, chief executive officer di Reag, società di consulenza specializzata nel settore immobiliare, «le aste possono rappresentare buone occasioni soprattutto per gli inve-

stitori privati. Ma in un'ottica di medio termine». La convenienza dell'operazione è legata, in questa fase del mercato, alla circostanza che, a seguito di aste deserte, si proceda con successivi ribassi, in modo che l'aggiudicatario possa acquistare

l'immobile a un prezzo scontato rispetto al valore di stima originario. E con prospettive di vedere fruttare l'investimento nel giro di un paio d'anni se, come ipotizza Civelli, il mercato dovesse ripartire già nel mese di ottobre.

## MUTUI DALLA POPOLARE DI VERONA A CHEBANCA!, SI FA LARGO UNA NUOVA FORMULA DI FINANZIAMENTO

### La rata scende se il conto è più ricco

**C**heBanca! lo ha appena lanciato. E si chiama Mutuo risparmio ed è in versione variabile. Invece, fisso è disponibile solo con IWBank, ma l'istituto online propone, da pochi giorni, anche quello a tasso variabile. E non è un caso se, proprio nel momento in cui molti clienti scelgono la liquidità a protezione del risparmio, i pionieri della Popolare di Verona, che lo hanno introdotto nel novembre 2005, lo stanno spingendo più di prima. Nel mondo anglosassone, da cui proviene, questa forma di mutuo si chiama offset, e consente di ridurre l'importo della rata di fatto valorizzando i risparmi in giacenza sul conto corrente. In pratica, più soldi sono depositati, più si riduce la somma da pagare periodicamente. I meccanismi di realizzazione sono vari. Nel caso di Mutuo Alberto (gruppo Banco Popolare), le giacenze vengono remunerare alle medesime condizioni di tasso applicate sul debito, nei limiti del capitale residuo; gli interessi maturati sul

conto permettono di abbattere automaticamente l'importo mensile o, in alternativa (a scelta del cliente) riducono la durata residua del finanziamento (vedere tabella).

Diversa l'opzione di IWBank e CheBanca!: ogni mese la quota di interessi della rata non è calcolata in funzione del capitale residuo, ma sulla differenza tra questo e la giacenza media del conto. Così si evita la ritenuta sugli interessi e la remunerazione contribuisce in toto a ridurre la mensilità, senza la decurtazione fiscale del 27%.

Ecco un esempio. Se si ipotizza un finanziamento di 100 mila euro, rimborsabile in 15 anni, a un tasso fisso (Tan) del 5,09% con un mutuo tradizionale si pagherebbe una rata mensile di circa 795 euro, per un esborso complessivo di 143.188 euro (montante). Con una soluzione offset, invece, ipotizzando una giacenza media di 5 mila euro sul conto, la rata sarebbe di 774 euro al mese (montante 139.427 euro). Lo sconto sulla rata aumenta in funzione della li-

quidità lasciata sul conto: con una giacenza media di 10 mila e 30 mila euro, infatti, il montante scenderebbe, rispettivamente, a 135.804 e 122.763 euro.

Se è vero che, come dichiarano IWBank e Banco Popolare, i finanziamenti erogati nella modalità offset sono tanti e rappresentano, rispettivamente, il 95 e il 30% del portafoglio mutui, le ragioni sono probabilmente due: da un lato, il conto a cui è agganciato il prodotto può essere utilizzato per tutte le esigenze di cassa, senza vincolo di giacenza. Dall'altro, rispetto alle formule tradizionali, quella offset offre un'opportunità in più senza comportare costi addizionali. Solo CheBanca! applica un tasso leggermente maggiorato (0,10% in più rispetto al variabile standard). Ma con una possibilità aggiuntiva: quella di collegare il mutuo a un massimo di quattro conti presso la banca, in modo che anche i genitori (per esempio) possano contribuire ad abbassare la quota da pagare del proprio figlio.

## QUATTRO PROPOSTE PER 15 ANNI

BANCA	DURATA COPERTURA MASSIMA		TIPOLOGIA TASSO	PARAM. DI RIFERIMENTO	SPREAD (%)	TAN (%)	ZERO	GIACENZA IN EURO		
	30	80						5 MILA	10 MILA	30 MILA
BancoPopolare (1)	30	80	Variabile	Euribor 3 mesi	0,90	2,17	651,37	645,37 (2)	638,37 (3)	617,37 (4)
IWBank	30	80	Variabile	Tasso sconto Bce	1,50	2,50	666,79	656,37	645,96	604,29
CheBanca!	30	70	Variabile	Euribor 1 mese	1,60	2,61	671,98	661,00	650,00	607,00
IWBank	30	80	Fisso	Eurirs	1,20	5,09	795,49	774,28	753,07	668,24

In tabella è riportata una simulazione per un mutuo ipotizzato di 100 mila euro a 15 anni, pari al 70% del valore dell'immobile, che prevede la formula offset, ovvero mutuo abbinato al deposito in conto corrente, con conseguente variazione dell'importo mensile da pagare in base alla giacenza media. Note: (1) Offerta riservata ai soci del Banco Popolare; in alternativa allo sconto, il piano di ammortamento si accorcia di due rate (2), di quattro (3) o di dieci (4). L'Eurirs è l'euro interest rate swap. Il tan è il tasso annuo nominale