

e I NOSTRI SOLDI/2

LA MIA CASA BATTE TUTTI

Con le aste degli immobili pignorati l'affare è dietro l'angolo, ma bisogna conoscere bene i meccanismi. Le storie di chi ce l'ha fatta e le regole da seguire

di ALESSANDRO LUONGO

Grandi affari non se ne fanno più. Ma se ci si muove con attenzione, acquistare una casa all'asta può farci risparmiare anche il 30% sul prezzo di mercato. Vi spieghiamo come fare. Innanzitutto occorre stabilire con attenzione se intendiamo acquistare per abitarci o per fare un investimento. Quindi bisogna informarsi bene. Per questo si devono selezionare le fonti giuste. I quotidiani nazionali, per esempio, pubblicano spesso avvisi di bandi emessi 45 giorni prima dell'asta, così come i portali specializzati. In teoria il più attendibile dovrebbe essere astegiudiziarie.it, ma secondo l'avvocato Monica Multari, del servizio legale nazionale Movimento Consumatori, «è meglio consultare direttamente i siti internet ufficiali dei tribunali che, nella media, sono ben aggiornati». A quel punto è bene studiare con cura l'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia di vendita. «Sono informazioni fondamentali per capire se l'immobile c'interessa o no; se è venduto in piena proprietà oppure solo come quota, o come nuda proprietà; se l'immobile necessita di ristrutturazioni importanti e se è libero. Tutti aspetti da verificare magari con l'ausilio di un consulente tecnico o giuridico», raccomanda Multari. L'importante è munirsi di tanta pazienza. «Nell'ipotesi migliore ci troveremo di fronte a un appartamento in piena proprietà della persona a cui è stato pignorato, senza diritti di terzi, abitabile, a norma dal punto di vista urbanistico e privo di eventuali irregolarità edilizie», prosegue l'avvocato. Ma non è detto che l'appartamento risponda a tutte queste caratteristiche insieme. Insomma, per comperare all'asta ci vuole anche un pizzico di fortuna oltre che tanta accortezza. Se il bando che ci interessa non viene revocato, in teoria basterebbe un mese e mezzo per partecipare alla prima asta. In pratica non è così agevole seguire da soli



tutte le fasi che portano alla meta, salvo che non si sia esperti del settore o si abbia una grande dimestichezza con le aste.

Tre esempi concreti dimostrano che farsi assistere, forse, conviene. Com'è capitato a Gabriele V. l'anno scorso, che ha acquistato in zona Città Studi a Milano a meno di 500 mila euro un appartamento di 160 mq composto

e I NOSTRI SOLDI/2



da due camere, salone, cucina, due bagni, al quarto piano di un palazzo signorile d'epoca. Al prezzo di mercato lo stesso appartamento varrebbe almeno 700-750mila euro. Gabriele lo ristrutturerà ma comunque ha fatto un affare. Ha risparmiato forse un po' meno invece la signora Francesca G., che ha spuntato a un milione di euro, sempre nel capoluogo lombardo, un immobile di 90 mq nelle vicinanze di via Montenapoleone. Un prezzo alto, indubbiamente, ma era quasi impossibile trovare sul libero mercato un'offerta del genere. L'obiettivo è stato dunque centrato. Il terzo caso dimostra che l'acquisto all'asta può essere un'opportunità anche come investimento. Bianca C., a Varazze, per 140 mila euro si è aggiudicata una nuda proprietà di 60 mq (con cucinino), la cui usufruttuaria ha 76 anni. «Se la casa fosse libera, varrebbe il doppio», spiega Emanuele Barbera, presidente del gruppo immobiliare Sarpi, le cui agenzie hanno assistito i tre acquirenti nelle aste. Anche se, aggiunge sorridendo, «l'investitrice dovrà forse aspettare un po' prima di entrarne in possesso: l'usufruttuaria sta bene e la sorella è mancata a 89 anni».

Nei tre esempi citati gli acquirenti hanno pagato una consulenza forfettaria per l'acquisto finale e, per quanto riguarda via Montenapoleone, un fondo spese per la ricerca abbinato a un saldo per l'affare conclusivo. I rischi del fai da te non sono da sottovalutare. Oltre alla pazien-

za serve soprattutto un bravo consulente tecnico. Oppure un mediatore immobiliare esperto. In tal caso si versa una parcella di consulenza del 3% al broker sul prezzo di acquisto finale. Serve difatti un mandato per questo servizio, giacché non si tratta di provvigioni. Oppure si concorda una quota fissa di fondo spese per le segnalazioni al di là che si concluda l'affare o meno. «Il nostro costo va da 300 a 1.000 euro più Iva in base al tempo d'incarico, ai sopralluoghi, e alle ricerche svolte», precisa Barbera. «La clientela nella media appartiene a una fascia culturale alta, ha circa 40 anni, e di solito è un dirigente d'azienda o un professionista. In alcuni casi si tratta di società».

PER FARE L'AFFARE BISOGNA ASPETTARE

Se non si è bene informati sui valori di mercato, ad esempio, non conviene acquistare la casa che ci interessa alla prima asta; in alcuni casi si riesce a fare un buon affare aspettando la terza o quarta battuta all'incanto, e questo vuol dire attendere anche due o tre anni. Un consulente invece ci permette di selezionare solo operazioni già arrivate a un prezzo interessante. Altrimenti si rischia di comprare a un prezzo inadeguato, oppure di non avere libero il bene nei tempi attesi; e di trovarsi a pagare delle spese condominiali o aggiuntive non previste nell'acquisto.



OCCHIO AI RISCHI DEL FAI DA TE

Emanuele Barbera, presidente del gruppo immobiliare Sarpi, e Monica Multari, del Movimento Consumatori.

UNA BATTUTA MOLTO CONVENIENTE

MILANO	METRI QUADRATI	VALORE DI MERCATO (IN EURO)	PREZZO D'ACQUISTO (IN EURO)
Città Studi	160	700-750.000	500.000
Montenapoleone	90	1.500.000	1.000.000



Poi c'è l'incognita finanziamento. Di questi tempi potremmo ottenere un prestito inferiore a quanto ci serve, per quello che le banche chiamano rapporto rata-reddito. La media di erogato oggi concessa da molti istituti è scesa intorno al 60%; là dove serve di più, bisogna muoversi con largo anticipo. Un consulente esperto invece può farci ottenere una pre-delibera da una o più banche. È in grado cioè di sapere quali sono gli istituti di credito più disponibili in quel momento a erogare mutui, e quindi di manica più larga.

COMPRO MA NON SO QUANDO ENTRO

Vanno poi calcolati i tempi minimi per entrare in possesso dell'immobile. Già. Perché il sogno del risparmio può trasformarsi in un vero incubo. Molti potenziali acquirenti non mettono in preventivo che la casa occupata dall'inquilino colpito da procedimento giudiziario non è immediatamente disponibile, e in alcuni casi bisogna esercitare un'azione legale aggiuntiva per sgomberarla. E magari saldare le spese condominiali arretrate degli ultimi due-tre anni, che sono sempre a carico del nuovo acquirente. «Un motivo in più per dotarsi di un consulente tecnico», ricorda Barbera. Non sempre poi è possibile visitare l'appartamento, perché manca la figura del custode giudiziario. Nella migliore delle ipotesi vedremo la proprietà una sola volta: quindi il consulente sgamato potrebbe essere più bravo di noi a individuare dove è necessario intervenire. «Con una sola visita è in grado di memorizzare al volo i punti di forza e debolezza di un appartamento, sapendo già che costi di ristrutturazione dovranno affrontare i clienti», spiega il responsabile del gruppo Sarpi. In definitiva, si risparmia davvero comprando casa all'asta? «L'idea dell'affarone è tramontata», risponde Multari, «da quando, in particolare, è aumentata l'offerta di beni pignorati e la stessa partecipazione del pubblico ai bandi, prima riservati a pochi addetti ai lavori. Vorrei però rimarcare che si tratta soprattutto di un acquisto sicuro, perché fra i documenti del bando ci sono davvero tutte le perizie tecniche dell'immobile».

PRIMA DI PUNTARE ALL'ASTA MUNIRSI DI PAZIENZA. E MAGARI DI UN CONSULENTE

LA PERIZIA DICE MOLTO MA NON TUTTO

Vantaggi e svantaggi visti dall'esperto



Guido Lodigiani, direttore corporate del Gruppo Immobiliare.it, il principale network di portali di annunci immobiliari, ha studiato il mercato a lungo. Per 14 anni è stato responsabile Ufficio Studi

Tecnocasa, e per quattro direttore ufficio Studi Gabetti.

Quali sono i principali vantaggi e svantaggi per chi vuole comprare all'asta? «Per quanto riguarda la valutazione degli immobili, è fondamentale leggere attentamente la perizia redatta da un esperto incaricato dal tribunale. Di solito è molto accurata e valuta l'immobile nel suo insieme: dalla zona in cui si trova allo stato di conservazione esterna, agli impianti e rifiniture, luminosità ed esposizione dei locali. Altro punto di forza dell'acquisto all'asta sono le metrature calcolate nelle perizie con precisione e le virtualizzazioni (balconi, cantine) definite in modo trasparente; un dato questo che spesso è arrotondato per eccesso sul mercato immobiliare privato».

A che cosa bisogna fare attenzione? «Non sempre le case si possono visitare, e in questo caso bisogna prestare maggiore attenzione alla tipologia del condominio (ingressi, scale, ascensori, facciate). Bisogna considerare, infine, la data in cui è stata fatta la perizia, perché può risalire anche ad alcuni anni prima. In momenti di mercato decrescente come quello attuale, il perito ha attribuito i valori stimati confrontando transazioni avvenute, oppure i dati di borsini accreditati (Camere di commercio, gruppi immobiliari, quotazioni delle agenzie del Territorio). Essendo questi ultimi prodotti cartacei, richiedono un certo tempo per essere raccolti, per la stampa e la distribuzione, e poi sono usati per diversi mesi. Ciò significa che, spesso, la fotografia del perito è già datata quando viene fatta e che i valori della base d'asta in prima convocazione a volte sono più alti di quelli del mercato. Insomma, bisogna tener conto che il giorno dell'asta è in ritardo di mesi o anni rispetto a quello della perizia; e che la perizia rappresenta di solito una foto fatta non su parametri veri e attuali (perché difficilmente reperibili), quanto più comunemente su borsini, che sono in genere superati». **Quindi meglio stare alla larga dalle aste?** «Non dico questo. Anzi, si tratta di un buon canale d'acquisto, ma da affrontare preparati».