



Prima di fare un'offerta, è bene andare a vedere il bene di persona per valutarne lo stato di conservazione e la zona in cui si trova

Comprare all'asta: come fiutare l'affare



Aggiudicarsi un immobile da un'esecuzione o da un fallimento, anche per un investimento, può rivelarsi redditizio. A patto che si tengano le antenne alzate. » DI DANIELE MICHELIZ

All'asta si possono fare affari d'oro, anche per l'acquisto di una casa. Ma serve attenzione, perché in ballo ci sono spesso molte migliaia di euro. L'occasione della vita, però, potrebbe essere dietro l'angolo, soprattutto in un periodo come questo: il boom di fallimenti delle imprese e persone in difficoltà economiche ha di certo messo 'sul mercato' molti immobili all'asta. Primo passaggio, per chi cerca il colpo, è tenere sott'occhio le offerte: in Tribunale, ma anche su internet ai siti www.portaleste.com, oppure www.asteimmobili.it e www.astegiudizioarie.it.

Le vendite forzate possono avvenire in due modi: senza incanto e con incanto. Nel primo caso, che viene adottato in via preliminare, le offerte di acquisto non vengono fatte in pubblica udienza davanti a un giudice, ma

sono direttamente depositate in cancelleria, in busta chiusa, con l'indicazione di prezzo, tempo, modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Le buste vengono aperte alla presenza dei vari offerenti nell'udienza fissata per il loro esame.

OCCHIO ALLE IMPOSTE

Nelle vendite con incanto, viene realizzata una gara fra i diversi offerenti. Il giudice dell'esecuzione stabilisce con un'ordinanza le modalità con le quali verrà effettuata la vendita, il prezzo base dell'incanto, il giorno e l'ora, la misura minima dell'aumento per le offerte, l'ammontare della cauzione, le modalità e il termine entro il quale il prezzo deve essere depositato. "Quando si fa l'offerta - spiega **Daniele Turchet** di *DFT Immobiliare*,

agenzia di Pordenone che fa anche consulenza per le aste - bisogna depositare il 10%, che funge da anticipo in caso di aggiudicazione, mentre in caso contrario viene interamente restituito".

Se l'offerta va a buon fine, ci sono mediamente 60 giorni di tempo per saldare, cosa che permette anche di avvalersi di un mutuo. Altre spese? "Oltre al prezzo di aggiudicazione va versato il 20% al Tribunale per le spese di trasferimento. E poi ci sono le imposte, che devono essere calcolate sul valore di aggiudicazione e non su quello catastale". E se poi quella casa si vuole rivenderla? "Nessun vincolo - conclude Turchet -, purché si siano sanati eventuali abusi, che sono concessi nella vendita coattiva, prima di rivendere l'immobile".



family@ilfriuli.it

ATTENTI AL BIDONE

■ PRECAUZIONI

Le case occupate sono il vero rischio

Occhi aperti. Prima di prendere parte a un'asta per accaparrarsi una casa, bisogna prendere le dovute precauzioni. Innanzitutto, si deve visionare personalmente l'immobile, per rendersi conto del suo stato di conservazione e del 'contorno'. Acquistare attraverso il Tribunale, comunque, è il sistema più sicuro, ma è bene assicurarsi che - se c'è un per



pignoramento - l'immobile non sia abitato da eventuali inquilini o proprietari, perché potrebbe capitare di dover ricorrere alle forze dell'ordine per farli traslocare. "Si tratta del rischio maggiore - conferma Turchet -, ma sono casi molto rari. I tempi per lo sgombero possono essere veloci, ma non è sempre detto sia così. Rivolgersi a un professionista, per qualsiasi chiarimento, è sempre la cosa migliore".

PRENDI NOTA

Un salto in Tribunale come prima tappa

Quando si decide di partecipare a un'asta giudiziaria, bisogna recarsi presso il **Tribunale competente** (cancelleria delle esecuzioni immobiliari) e prendere visione della relazione di **Ctu** (Consulenza tecnica d'ufficio) stilata dal consulente tecnico del giudice.