

Comprare casa all'asta conviene, ma seguendo un po' di accortezze

Le vendite di immobili disposte dal giudice nei primi sei mesi del 2012 sono state già 22.895, contro le 38.814 di tutto il 2011. Un'opportunità che può essere sfruttata meglio. Ecco come

di Patrizia De Rubertis

Il mattone non sta bene e si vede. Ultima in ordine di tempo, è arrivata a confermarlo anche la nota trimestrale sul **mercato immobiliare** dell'**Agenzia delle Entrate** che ha messo nero su bianco la diagnosi: trend discendente in atto e aspettative negative. Tradotto in numeri, il comparto ha segnato -7% tra aprile e giugno 2013, rispetto al -13% precedente. A condizionare la ripresa sono sempre la difficoltà di **accesso al credito** (e ai mutui) con i rubinetti delle **banche** che restano ancora abbastanza serrati e la riduzione della quota di acquisto per investimento. Le disponibilità in contanti sono diminuite, così come il sostegno della rete familiare. Gli effetti di questa crisi che si trascina dal 2008 ha, tuttavia, anche altre ripercussioni: chi vorrebbe una casa fa fatica ad acquistarla e chi ce l'ha troppo spesso se l'è vista portare via per l'impossibilità di pagare le rate del prestito. E non parliamo di briciole. Secondo quanto emerge dall'ultima rilevazione del **ministero della Giustizia**, le vendite delle **case all'asta** disposte dal giudice nei primi sei mesi del 2012 sono state già 22.895, contro le 38.814 di tutto il 2011. Un andamento che, se si confermato anche per la seconda metà del 2012, farebbe parlare di un aumento del 18 per cento.

Che fine fanno poi questi immobili? Nella pratica sono molto poche le vendite che vanno a buon fine: 6.477 gli atti registrati dal ministero nel primo semestre dello scorso anno e 13.568 nel 2011. In altre parole, anche se si esegue la **vendita forzata** del bene per consentire ai creditori (in primis gli istituti bancari) di rifarsi sul credito, l'esito non è del tutto scontato. Diverse le motivazioni del flop delle **aste immobiliari** che, invece, potrebbero rivelarsi un buon affare visto che consentono un **risparmio** di quasi il 20% sul prezzo finale dell'immobile rispetto al valore di mercato, con lo sconto che potrebbe salire di un ulteriore 25% in caso di mancanza di offerte con la prima asta andata deserta. Senza contare che dal 2003 l'Associazione bancaria italiana e diversi tribunali hanno sottoscritto un **protocollo** che consente di partecipare all'asta richiedendo un mutuo che sarà poi effettivamente erogato solo in caso di aggiudicazione dell'immobile e su cui verrà iscritta un'ipoteca di primo grado.

Non basta, comunque, questo aiuto per far superare le ritrosie degli italiani rispetto alle aste considerate ancora ad appannaggio degli **speculatori**. Decisamente rilevante resta la paura rispetto alla **trasparenza della procedura** e alle conseguenze nell'acquistare un immobile pignorato. Eppure dal

2005 c'è una legge (la n. 80 del 14 maggio) che ne disciplina il settore, mentre sui siti dei tribunali è possibile accedere direttamente alla sezione delle vendite giudiziarie dove sono pubblicizzati gli immobili in asta ed effettuare così la ricerca dei lotti immobiliari impostando vari parametri. Obbligatoriamente l'avviso della vendita all'asta di un immobile deve essere anche affissa per tre giorni all'albo del tribunale, pubblicizzata su internet e sui quotidiani di informazione locale o nazionale.

Tutto nel nome della trasparenza, anche perché la **perizia** che fotografa lo stato e le condizioni dell'immobile è sempre visionabile (è parte integrante dell'ordinanza di vendita) e, con il trasferimento della proprietà, il giudice ordinerà che le **ipoteche** e i **pignoramenti** siano cancellati, così che l'aggiudicatario otterrà la proprietà del bene libera da pesi e gravami. E, sempre per fare chiarezza sulle **possibili insidie** che si potrebbero nascondere dietro alle aste, è arrivata in soccorso degli aspiranti acquirenti la guida *Acquisto all'asta, un modo alternativo e sicuro di comprare casa* firmata dal **Consiglio nazionale del Notariato** e 11 associazioni dei **consumatori** che stanno puntando su questo settore dalla forti potenzialità. Tanto che i notai stanno sperimentando anche un progetto sulle aste online per facilitare l'accesso e la riduzione dei costi.

Il vademecum riporta alcune indicazioni utili da seguire. Tra i punti salienti si consiglia di non dare per scontata la convenienza del prezzo; valutare i propri tempi per ottenere l'**effettiva disponibilità** visto che non sono sempre prevedibili; prendere visione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta; leggere attentamente la perizia che riporta **vincoli e oneri** a carico dell'acquirente; visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del **custode** nominato dal giudice delle esecuzioni, anche per rendersi conto di persona di aspetti non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale) e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli; definire il limite massimo della somma da investire; informarsi sulle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o Iva, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento); fare attenzione alla disponibilità degli immobili occupati visto che nel caso di un occupazione senza regolare contratto di affitto o di un **inquilino moroso**, sarà il nuovo proprietario che dovrà provvedere a proprie spese allo'esecuzione dello sfratto. Sul fronte delle spese e degli onorari, quelli per il trasferimento della casa acquistata all'asta di norma oscillano tra il 10% e il 15% del prezzo finale di aggiudicazione. Ma, nel caso si trattasse della prima casa sarebbero anche inferiori. È, infatti, possibile usufruire delle relative **detrazioni** comunicandolo già in sede di asta.