

Acquisto alternativo e sicuro, la guida dei **notai** e consumatori

Aste telematiche presto altre 150 vendite

Guida

di LUCILLA QUAGLIA

Comprare casa? Con l'asta telematica

Presto saranno lanciate altre 150 vendite all'incanto via web

Brescia ha fatto da apripista, prime vendite con la fase sperimentale. Acquisto alternativo e sicuro, la guida dei **notai** e consumatori

Partecipare alle aste immobiliari adesso è più facile. E tutto ciò grazie ad un nuovo sistema telematico messo a punto dal Consiglio del **Notariato** che entro il prossimo anno entrerà efficacemente a regime. Per questo motivo, e per agevolare il cittadino in questo processo non sempre comprensibile, il **Consiglio Nazionale del Notariato** e 11 tra le principali Associazioni dei Consumatori come Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Conconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino e Unione Nazionale Consumatori hanno presentato di recente a Roma la nona Guida per il Cittadino dal titolo "Acquisto all'asta. Un modo alternativo e sicuro di comprare casa".

Aste giudiziarie e di dismissione

Le aste immobiliari possono essere di due tipi: giudiziarie e di dismissione del patrimonio pubblico. L'asta giudiziaria realizza la vendita forzata di un immobile a causa di debiti insoluti da parte del proprietario. Nelle aste dismistiche, invece, lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile.

Secondo gli ultimi dati di-

sponibili le vendite giudiziarie di beni immobili disposte dal giudice sono state nel primo semestre 2012 quasi 23.000 rispetto alle 38.900 dell'intero 2011. Ipotizzando lo stesso ritmo anche nella seconda parte del 2012, si può prevedere un trend di crescita del 18%, in base ai dati forniti dal Ministero della Giustizia.

Nella guida le risposte ai dubbi più frequenti

Nella Guida si possono trovare le risposte ai dubbi più frequenti: ad esempio se sia possibile o meno usufruire di un mutuo per l'acquisto all'asta e come debbano comportarsi i coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni. E ancora: vengono chiarite le procedure da seguire e gli strumenti per capire se si sta facendo un buon affare.

Aste via web

Un capitolo specifico è dedicato al progetto Rete Aste **Notarili** (RAN), lanciato dal **Consiglio Nazionale del Notariato**, che si caratterizza per l'alto livello di sicurezza, facilità di accesso del cittadino e riduzione dei costi. Per le aste giudiziarie nelle quali il giudice prevede l'utilizzo della RAN si può quindi partecipare all'asta presentandosi da un **notaio** periferico su tutto il territorio nazionale, senza dover essere presente fisicamente nel luogo dell'asta e presentando offerte residuali al ribasso, il tutto via web. La fase sperimentale è stata testata a Brescia, dove all'inizio dell'anno è stato venduto il primo immobile con una trattativa di questo genere, ma si prevede che nei prossimi mesi saranno lanciate altre 150 vendite all'incanto via web. "Restano invariate le garanzie offerte dal **notaio** - sottolinea Gabriele Noto, vicepresidente del **Consiglio Nazionale del Notariato** - e in più si aggiungono vantaggi di natura economica, perché non c'è bisogno di spostarsi fisicamente per essere presenti all'offerta, e di natura psicologica non essendo presenti altri offerenti". Le linee guida sul tema sono scaricabili gratuitamente dai siti web del **Notariato** (www.notariato.it) e delle associazioni dei consumatori che hanno collaborato alla sua realizzazione.

Dieci consigli utili

In caso di partecipazione all'asta è consigliabile rivolgersi per ogni dubbio alla cancelleria del giudice delle esecuzioni o al professionista delegato, ovvero affidarsi a un legale. Non dare per scontata la convenienza del prezzo: anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore ri-

spetto al suo valore di mercato, è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente.

Valutazione dei tempi

È opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili. È inoltre molto importante 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. L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia - oltre ai portali dei tribunali - è disponibile sul sito del Ministero www.giustizia.it - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

Attenta analisi della perizia

La perizia significa anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli



che resteranno a carico dell'acquirente: è perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento.

Visitare gli immobili

È indispensabile 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. Occorre, inoltre, preventivare che al momento del rilascio le condizioni dell'immobile potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita.

Trasferimento

Decreto del giudice

Bisogna poi porre molta attenzione agli immobili occupati. Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'immobile. Tuttavia in caso di difficoltà - ad esempio se un immobile è occupato senza regolare contratto di affitto, o da inquilino moroso - il nuovo proprietario dovrà provvedere a proprie spese a eseguire lo sfratto, rivolgendosi a un legale che procederà all'immediata liberazione tramite ufficiale giudiziario.

