

ASTE IMMOBILIARI

# La casa con lo sconto si compra così

**Il mondo delle aste giudiziarie è ancora poco noto e in parte guardato con timore dal comune cittadino. Eppure si possono trovare occasioni e prezzi davvero interessanti. Ecco come trovare le informazioni più utili e i consigli per non sbagliare**

di **ALESSANDRO PIU**

**L**a casa dei sogni (e con lo sconto) si compra all'incanto. Non è un gioco di parole ma la possibilità offerta dalle aste immobiliari dove a far sognare è soprattutto il prezzo, visto che in alcuni casi può essere scontato anche del 50% rispetto al valore di mercato. Secondo i dati rilevati ad agosto dal sito Immobiliare.it, il prezzo medio al metro quadro richiesto per l'acquisto di un appartamento sul territorio della Provincia di Milano (compreso il centro storico della città meneghina) ammonta a oltre 2.700 euro. Più del doppio del valore medio di aggiudicazione degli immobili venduti nelle aste giudiziarie. Una differenza notevole giustificata dal fatto che, se la prima asta va deserta come

spesso accade, il prezzo base già più conveniente, viene ribassato del 25%. Eppure oltre l'80% delle convocazioni va deserto, stando al Rapporto immobiliare 2014 elaborato da Nomisma. Perché una simile opportunità viene sprecata? Quali sono gli ostacoli che tengono lontani i possibili acquirenti e quali sono le soluzioni adottate per superarli?

## Mutuo meno difficile con l'accordo tra banche e Tribunali

Pietro Giordano, presidente nazionale di Adiconsum, ritiene che la prima motivazione, contingente, siano "le difficoltà economiche delle famiglie e

quelle di finanziamento da parte delle banche, anche in presenza di offerte di acquisto vantaggiose". Le segnalazioni principali degli associati riguardano "soprattutto gli aspetti legati al pagamento in tempi brevi del prezzo di aggiudicazione e la scarsa conoscenza di possibili soluzioni: il sistema bancario, pur nelle difficoltà sopradette, ha anche prodotti specifici per questo tipo di finanziamento". Giordano si riferisce ai mutui recentemente introdotti da un accordo tra Tribunali e banche per l'acquisto

## Acquistare una casa in asta: i consigli di Pietro Giordano\*

- La complessità della procedura consiglia di farsi assistere da un esperto.
- Premunirsi con la banca per la concessione del mutuo. Alcune banche hanno anche stipulato convenzioni con i Tribunali.
- Se possibile, salvo particolare rilevanza, non affannarsi a fare la proposta alla prima battuta d'asta: solitamente va deserta.
- Attenzione ai tempi di disponibilità dell'immobile, non sempre sono immediati: l'immobile può essere occupato.
- Verificare attentamente tutti i documenti e lo stato effettivo dell'immobile.
- Attenzione alle spese da sostenere. Ad esempio le spese condominiali restano a carico del proprietario.

\*Presidente nazionale Adiconsum



di immobili in asta (si veda il box alla pagina successiva). Il sito dell'Associazione bancaria italiana (Abi), nella sezione 'normativa, affari legali' riporta l'elenco dei Tribunali e degli istituti aderenti. Lo scopo dell'iniziativa è di favorire la diffusione di questa modalità di acquisto i cui benefici vanno sia all'acquirente sia al debitore che desidera cedere l'immobile al prezzo migliore possibile per pagare i propri debiti. L'accordo prevede una serie di procedure che si armonizzano con le necessità normative e organizzative delle aste al fine di erogare mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione.

**La procedura? Trasparente ma complessa**

Un secondo ostacolo che tiene lontani i potenziali acquirenti dalle aste è la complessità della procedura. Tuttavia sono stati fatti grandi passi avanti per snellire, semplificare e far conoscere l'iter agli interessati. Il presidente nazionale di Adiconsum consiglia di farsi assistere da un tecnico specializzato "pur se ha un costo" e ridimensiona una delle credenze più radicate sul mondo delle aste immobiliari: che a vincerle siano sempre i soliti noti. "Anche se in parte ciò ancora avviene per particolari situazioni come gli immobili di alto pregio - spiega Giordano - si può dire che ormai sia solo una leggenda". Tutta la procedura è infatti attentamente normata e controllata. Il che rende più difficile usare trucchi ma anche più complicato seguirla.

Per aiutare il cammino del potenziale acquirente il Consiglio nazionale del notariato, in collaborazione con alcune Associazioni ▶

# L'asta, sette cose da sapere

\*Dalla guida *Acquisto all'asta - Consiglio per il notariato*

## 1 Perizia

Documento disponibile presso la cancelleria del Tribunale o lo studio del professionista incaricato o su internet. Stabilisce il prezzo base dell'immobile e ne contiene tutti i dati identificativi: identificazione catastale, planimetria, condizioni e stato di manutenzione, descrizione di eventuali problematiche, sanabilità e costi, vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condomino, stato di occupazione dell'immobile.

## 2 Pubblicità

L'avviso d'asta deve essere affisso per almeno tre giorni continuativi all'albo del Tribunale presso il quale si svolge il procedimento. Inoltre deve essere pubblicato sui quotidiani locali o, se ritenuto opportuno nazionali, e sui siti internet.

## 3 Asta con incanto

E' una pubblica gara tra offerenti che viene disposta dopo una vendita senza incanto andata deserta.

## 4 Avviso d'asta

Redatto dal cancelliere, dal notaio o dal professionista incaricato, contiene: indicazione del bene posto in vendita; data, luogo e ora dell'asta; prezzo base; misura del rilancio minimo; termine per la presentazione delle offerte; modalità di vendita; sito internet dove è pubblicata la relazione di stima.

## 5 Custode giudiziario

Nominato dal giudice, conserva e amministra il bene. A lui è necessario rivolgersi per esaminare l'immobile in asta.

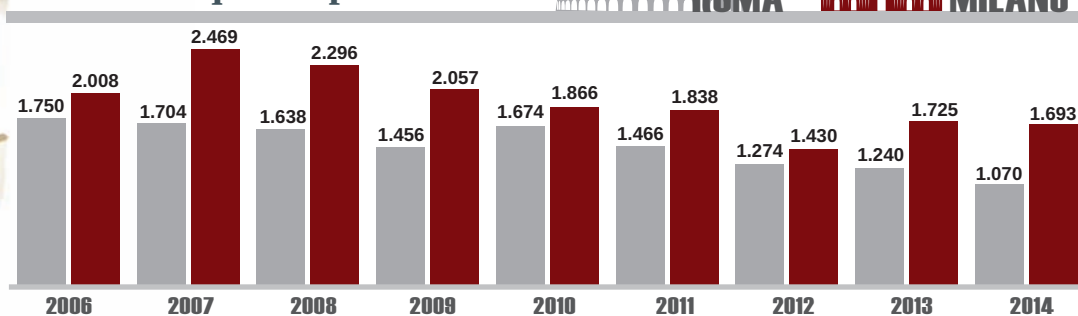
## 6 Asta senza incanto

Le offerte vengono presentate in busta chiusa con un prezzo che non può essere inferiore a quello base. Se sono presenti più offerte viene indetta una gara con prezzo base pari al prezzo più alto presentato.

## 7 Ordinanza di vendita

Emessa da giudice stabilisce le condizioni e i termini della vendita all'asta: prezzo base, luogo, modalità e deposito della cauzione, data di presentazione delle offerte, udienza per la gara tra gli offerenti, termine di pagamento del residuo del prezzo in caso di aggiudicazione.

### Aste, valori medi al metro quadro province



fonte: Analisi Nomisma su portafoglio Fondiario RE



## Il mutuo? In asta anche lui

I mutui per l'acquisto di abitazioni in asta sono un'idea nata per avvicinare i potenziali acquirenti a questo mercato, finora poco conosciuto. Sul tema abbiamo rivolto tre domande a Dino Crivellari, amministratore delegato di UniCredit Credit Management Bank.

### Quali sono le principali differenze tra un mutuo tradizionale e questa nuova opportunità?

La differenza sostanziale tra un mutuo tradizionale e quello 'in asta' è dovuta alla particolarità dell'iter di aggiudicazione tipico delle procedure esecutive, nelle quali c'è una fase di presentazione delle offerte e una successiva, in caso di aggiudicazione da parte del cliente, che arriva alla stipula ed erogazione diretta alla procedura. Per questo è necessario che il cliente abbia in mano, nel momento in cui deposita la sua offerta, la certezza che la banca, in caso di successo in asta, porti a termine l'operazione; ciò avviene attraverso la stipula di un contratto preliminare, almeno 15 giorni prima della data indicata per la presentazione delle offerte, che contiene tutti i termini dell'eventuale operazione di finanziamento.

### Come funziona il processo di accensione di un mutuo per asta giudiziaria?

Proprio in virtù di quanto detto prima, nel caso di acquisto in asta assumono estrema importanza i tempi. Innanzitutto è bene che il cliente, una volta individuato l'immobile, valuti anche quanto ravvicinata è la scadenza per la presentazione delle offerte. Questo perché, considerato che la banca è tenuta a fornire risposta, che sia positiva o negativa, alla domanda di mutuo almeno 15 giorni da tale data, deve considerare anche i suoi tempi di istruttoria che, a volte possono richiedere varie settimane, principalmente per ragioni di carenze documentali. Noi abbiamo fissato come tempi massimi per la nostra istruttoria 30 giorni, che sommati ai 15 giorni di anticipo per la comunicazione dell'esito dell'istruttoria, fanno sì che chiediamo almeno 45 giorni intercorrenti tra la presentazione della richiesta di mutuo e la data di presentazione dell'offerta. I documenti necessari sono quelli canonici: documentazione anagrafica e reddituale del/i richiedente/i



**DINO CRIVELLARI**  
amministratore delegato  
UniCredit Credit Management Bank

e documentazione completa dell'immobile oggetto dell'interesse da parte del nostro cliente. Ho indicato sia il singolare che il plurale perché è bene sapere che in caso di coniugi, il mutuo deve essere intestato ad entrambi, ad eccezione del caso in cui il regime patrimoniale scelto dagli

stessi sia di separazione dei beni. Fondamentalmente è bene sapere fin da subito che UCCMB finanzia al massimo l'80% del minore tra il prezzo di aggiudicazione e il valore dell'immobile (che di norma è superiore) e che quindi, come tutte le banche, chiede ai suoi clienti una significativa partecipazione all'investimento. Inoltre l'erogazione di quanto deliberato avviene esclusivamente in fase di stipula del mutuo, con esclusione quindi di eventuale prefinanziamento.

### Chi può accedere? Bisogna presentare delle garanzie?

In questa prima fase il target dei nostri mutui in asta è rappresentato dai consumatori, che significa tutte le persone fisiche che intendono acquistare immobili residenziali in asta per fini abitativi personali. Se da un lato rientra nella categoria anche l'imprenditore che intende acquistare in asta la sua casa (non importa prima o seconda) dall'altro sono escluse destinazioni cosiddette "strumentali", acquisto cioè di immobili per fine non abitativo. E' comunque prossima l'estensione della nostra operatività anche al mondo delle imprese, ovviamente con finanziamenti destinati ad acquisizioni di immobili strumentali e funzionali alla loro attività. L'unica garanzia è dettata dall'ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'asta il cui acquisto è la finalità del nostro mutuo. Peralto se la presenza dell'offerta di altre garanzie, reali o personali, dovesse essere utile per finalizzare positivamente l'operazione, queste verrebbero valutate. Non sono previsti altri "collaterali", anche in ragione del fatto che, in particolare per i "consumatori" riteniamo che la capacità di rimborso debba sussistere direttamente sui richiedenti.

di consumatori, ha redatto una guida intitolata: "Acquisto all'asta. Un modo alternativo e sicuro di comprare casa". La guida, disponibile sul sito del Consiglio, descrive il processo d'asta passo per passo e offre un decalogo di consigli utili per parteciparvi.

### Il primo passo si fa sulla rete

Tutte le informazioni delle quali si è parlato finora possono essere repe-

rite su internet. Le stesse aste vengono pubblicizzate sulla rete mentre in passato, per sapere quando, se e come si sarebbe svolta un'asta era necessario recarsi in Tribunale per prendere visione

dell'avviso di vendita oppure monitorare i quotidiani di informazione locale. Oggi numerosi siti offrono questo servizio. A partire da quelli dei singoli Tribunali che hanno una sezione dedicata alle aste e alle

procedure di esecuzione. Ci sono poi numerosi portali specializzati e autorizzati dal ministero della Giustizia che sul suo sito aggiorna periodicamente l'elenco di chi dispone dell'autorizzazione. Basta digitare su un motore di ricerca le parole "aste immobiliari" per avere un elenco di indirizzi utili. Se volete fare una ricerca per vedere se in asta c'è un immobile che fa per voi, sapere tutte le caratteristiche dell'asta, visionare i documenti e le perizie, avere i contatti per visitare l'immobile e altre utili informazioni su come partecipare, una visita a questi siti internet è imprescindibile.

Spesso la prima asta va deserta e il prezzo dell'immobile, già scontato, viene abbassato di un ulteriore 25%