

CHI HA PAURA DELLE ASTE IMMOBILIARI?

*Recensione della guida di Simone Luchini
per acquistare immobili
nelle procedure esecutive*

di Pietro Zara



Acquistare un immobile attraverso un'asta immobiliare è un sentiero sconosciuto e temuto da molti. Non se ne conoscono bene le dinamiche, sembra un mondo per pochi soggetti "tagliati" e l'impressione comune è quella di avventurarsi in una regione di cui non si conoscono i confini. Ma l'asta immobiliare, in realtà, è soltanto un modo diverso per vendere un bene appartenente al medesimo mercato immobiliare "libero". Si basa su questa considerazione la **"Guida alle aste immobiliari. Manuale operativo per l'acquisto nelle procedure esecutive"** (Napoli, 2014), opera di **Simone Luchini** dedicata a questo apparentemente contorto tema. Con la crisi che negli ultimi anni ha morso con forza anche in Italia, il numero delle aste immobiliari è aumentato notevolmente: è purtroppo cresciuto il numero di famiglie che, indebitatesi in tempi migliori per prendere casa, si è poi ritrovata in difficoltà a pagare le rate del mutuo a causa della perdita del lavoro. E la conseguenza finale di questa triste situazione è spesso la liquidazione del bene immobile in oggetto



PERSONA



**SIMONE
LUCHINI**



tramite asta. Ma, nonostante il numero crescente di queste procedure esecutive e la possibilità reale di accedere a beni immobili a sconto, questo percorso rimane pochissimo battuto dagli italiani e spesso le sedute finiscono deserte. La "Guida alle aste immobiliari" di Simone Luchini si propone di svelare questo mondo, che in realtà è più chiaro e semplice di quanto si pensi. Il volume si occupa innanzitutto di spiegare come un immobile arrivi ad essere messo all'asta, passando dal credito in sofferenza al possibile acquisto prima dell'asta attraverso offerte rivolte direttamente al proprietario.

- Dopo un'introduzione alle aste giudiziarie, il manuale spiega come decidere se acquistare o meno un immobile all'asta, attraverso la valutazione economica dello stesso e indagini sugli aspetti legali, urbanistici, edili e catastali che lo riguardano.

Tra le pagine si trovano indicazioni su come analizzare costi e convenienza dell'acquisto in base alla sua finalità (utilizzo o investimento) e su come si partecipa alle aste. Di esse sono illustrati i principali attori, la differenza fra vendita con incanto e senza incanto e l'istanza di assegnazione dell'immobile. Infine, in caso di aggiudicazione, il vademecum spiega come si procede per il saldo prezzo, per il finanziamento all'acquisto e, soprattutto, quale tassazione pende sui beni immobili acquistati all'asta. E si va anche oltre, con una precisa indicazione delle attività successive al saldo prezzo e al trasferimento stesso della proprietà, seguite da alcuni consigli sulla commercializzazione degli immobili acquistati all'asta. Un'utilissima guida step-by-step che solleva quel velo di oscurità posato tra la gente comune e il mondo degli immobili messi all'asta, uno strumento che permette di comprendere una realtà in espansione e ricca di opportunità. Ogni passag-





- gio della procedura è spiegato con precisione grazie anche a rimandi a siti internet e a un ricco corredo di tabelle dedicate ai singoli aspetti delle aste. Il tutto completato da schede di approfondimento sulle consulenze professionali specializzate e su dove reperire informazioni riguardanti le aste, sugli I.V.G. (Istituti di vendite giudiziarie) e sul confronto tra valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate) e prezzi richiesti in fase d'asta. Interessanti considerazioni anche sulla recentissima realtà delle aste immobiliari telematiche, come il circuito telematico R.A.N. (Rete Aste Notarili), e un approfondimento sulla nuova "legge fallimentare", con l'immobile aziendale che – in caso di liquidazione – tende ad essere considerato non separatamente all'azienda bensì nella sua realtà di immobilizzazione materiale.

Se a tutto ciò si aggiunge l'ampia sezione finale costituita da un capitolo di F.A.Q. ordinatamente organizzato per sezioni e da un corposo glossario di definizioni tecniche e legali dei termini meno comuni utilizzati all'interno del volume (quindi facilmente consultabile durante la lettura), la "Guida alle aste immobiliari" di Simone Luchini diviene come un faro sul mare dell'acquisto immobiliare tramite procedura esecutiva, permettendo a chiunque lo legga di imbarcarsi senza il timore di schiantarsi su qualche scoglio burocratico o di mercato.



L'asta giudiziaria immobiliare è una fase della pubblica procedura di espropriazione forzata, in cui si ha una vendita non volontaria gestita da un soggetto terzo che cerca di massimizzare il ricavo della vendita al fine di liquidare il bene per restituire quanto dovuto ai creditori che sono intervenuti nella procedura o godono di prelazioni iscritte nei registri immobiliari.