

È sempre bene essere prudenti con i rilanci

Aste immobiliari la convenienza va sempre valutata

Chi si accinge ad un acquisto dovrà studiare le "carte" che accompagnano la vendita e visitare l'immobile che intende comprare

«Per risparmiare sull'acquisto di un immobile, spesso ci si può rivolgere anche al canale delle aste giudiziarie che rendono possibili sconti sul valore degli immobili pari anche al 30%», si legge in diversi siti internet a conferma di quanto ripetiamo da anni. I commenti al riguardo sottolineano tutti i vantaggi che assicurano questo tipo di vendite: la certezza dell'acquisto che non è messo in forse da eventuali fallimenti nei quali si può incorrere comprando da un'impresa edile o, comunque, da un qualsiasi venditore a rischio fallimento (acquisti del genere nel mercato «normale» possono diventare sicuri con l'apporto di fidejussioni che, comunque, hanno il loro costo). Dell'immobile acquistato alle aste giudiziarie, inoltre, possono essere sanate eventuali irregolarità edilizie.

Una delle note in internet, che vuole giungere ad altre considerazioni, presenta un'ulteriore osservazione: «Le aste giudiziarie sono un altro dei meccanismi del nostro mercato immobiliare ad aver subito un danno dalla crisi economica. Se prima infatti era possibile vendere un immobile all'asta in circa 14 mesi, adesso il tempo necessario alla vendita è diventato pari ai due anni, con punte massime, in alcuni casi, di sette anni. La ragione per questa dilatazione dei tempi di vendita anche nel caso delle aste giudiziarie sta nel fatto che dopo la iniziale perizia, il bene immobile tende a svalutarsi, raggiungendo l'asta con un prezzo superiore a quello di mercato e togliendo di fatto all'asta giudiziaria una parte del suo maggiore pregio: permettere di acquistare immobili a prezzi scontati». Il fenomeno in realtà non ha contribuito a ridurre le vendite all'asta, bensì ha aumentato il numero delle vendite senza offerte e cioè di immobili presentati alle successive aste con prezzi ridotti (ogni volta del 20/25%). Un fenomeno che da una parte agevola gli acquirenti che acquistano a prezzi ancora più convenienti e dall'altra penalizzano sia i creditori che non si rifanno delle «sofferenze» e sia i debitori che con le vendite a basso prezzo non riescono a coprire i debiti (perdono l'immobile continuando a

rimanere debitori).

«Il calo nelle vendite di immobili alle aste giudiziarie – conclude la nota - è stato molto evidente a partire dal 2009 e dura ancora senza la possibilità di conoscere il momento in cui finalmente si potrà uscire dalla crisi». Un fenomeno che risente dell'andamento del mercato «normale» a base scarse vendite e prezzi in continuo ribasso. A causa di questo trend alle aste sono stati proposti anche immobili periziati ad un prezzo superiore di quello di mercato del momento della vendita: le perizie, infatti, risalgono sempre a due o tre anni prima dell'asta. A causa di quell'andamento di mercato, così, è finito che il prezzo base dell'asta è spesso quello di mercato (se non addirittura superiore). Il risultato? Le aste, come abbiamo accennato, rimanevano senza acquirenti, si finiva alla seconda o terza seduta con prezzi ridotti, sino all'aggiudicazione.

A prescindere a tutto ciò, dalle proposte che si leggono nelle pagine della «Gazzetta» del giovedì dedicate alle aste giudiziarie alcune vendite sembrano più convenienti di altre. Alcune rimangono senza offerte, mentre altre attirano più pretendenti compratori pronti a contendersi il bene a suon di rilanci.

Ogni asta, comunque, ha le sue caratteristiche fatte di pregi e difetti (da scoprire "leggendo" le carte della vendita a partire dalla stima e poi visitando l'immobile), che poi possono essere alimentati dall'evolversi della vendita. Un immobile dal prezzo base basso può perdere tutta o in parte la sua convenienza a causa di eventuali rilanci. O, al contrario, un prezzo base di media appetibilità può diventare conveniente per l'assenza di altre offerte. Come si intuisce la partecipazione all'asta va fatta rispettando precisi criteri, soprattutto senza lasciarsi andare con i rilanci che possono far perdere convenienza all'acquisto. Proprio per questo motivo c'è chi affida l'intero acquisto o la sola partecipazione all'asta a un professionista, generalmente un avvocato, regolarmente autorizzato.

Quest'ultimo, dopo l'acquisto, deve comunicare il nome dell'acquirente entro termini precisi. Potrà poi attivarsi per rendere libero l'immobile eventualmente occupato dall'esecutato.

Operazione complessa, talvolta, quest'ultima. Specialmente nel caso di vendita conclusa con un prezzo ridotto da diversi ribassi che lasciano il debitore ancora gravato da debiti pur avendo perso il bene. E quindi tanto disperato da compiere atti che lo danneggiano ancora più. Si pensi, al riguardo, al recente capitolo di un'amara storia che si è svolta in Sardegna, ad Arborea.

Ecco com'è stata ricostruita da giornali e siti locali. «Era il maggio dello scorso anno e il luogo era lo stesso, la strada 22 Ovest, in cui qualche giorno fa le forze dell'ordine hanno provveduto a far rispettare l'ordinanza di sfratto emessa dal tribunale. Anche i protagonisti erano più o meno gli stessi. Così come a gennaio, anche allora Giovanni Spanu (77 anni) e la moglie Bernardetta Cossu (63 anni) provarono, in quel caso riuscendoci, ad evitare di dover abbandonare la casa. Ma non è stata indolore quella difesa strenua della propria abitazione, poi persa per via dei debiti e di una vendita all'asta. Ieri mattina, Giovanni Spanu è stato condannato a due mesi per le minacce perpetrate nei confronti degli agenti degli ufficiali giudiziari e delle forze dell'ordine che erano intervenuti per rendere esecutiva l'ordinanza del tribunale. Bernardetta Cossu dovrà invece essere processata separatamente per aver brandito un coltello ed averlo portato al collo minacciando il suicidio.

Il capo famiglia era stato colpito da un decreto penale di condanna per aver mostrato attraverso una finestra quella che pareva la canna di un fucile. Serviva per tenere lontano chi voleva far eseguire lo sfratto. A quel decreto penale con condanna a 7.500 euro aveva fatto seguito l'opposizione e la richiesta di un processo col rito abbreviato che è stato discusso ieri

mattina.

Il pubblico ministero Armando Mammoni ha chiesto la conferma della condanna, mentre l'avvocato Gianfranco Siuni ha sollecitato l'assoluzione perché non è mai stato

accertato che quella fosse una canna di fucile né si sa con precisione chi, tra le persone presenti in casa, avesse deciso di puntarla contro le forze dell'ordine che accompagnavano l'ufficiale giudiziario. Ha vinto la

tesi dell'accusa, con il giudice per le udienze preliminari Annie Cecile Pinello che ha condannato Giovanni Spanu a due mesi».

A. A.

