

Aste immobiliari, la ricerca dell'affare

 it.finance.yahoo.com/notizie/aste-immobiliari--la-ricerca-dell-affare-083353173.html

Aste immobiliari, la ricerca dell'affare

Da Luigi dell'Olio | Yahoo Finanza – mer 24 giu 2015 10:33 CEST

Gli italiani stanno tornando a frequentare le aste immobiliari alla ricerca di prezzi d'occasione per realizzare il sogno di una vita, acquistare casa.

La ripresa del settore

Il quotidiano Mf segnala, pur in mancanza di dati ufficiali, che da Nord a Sud il fenomeno si sta rafforzando dopo anni difficili. Sul calo avevano pesato principalmente due fattori: i prezzi e la concessione dei mutui. Sul primo fronte va considerato che passano diversi anni dal momento in cui l'immobile viene pignorato a quello in cui viene messo all'asta. Così, pur in presenza di prezzi ribassati rispetto al valore iniziale, i costi risultavano esagerati a fronte di un mercato che dal 2009 in avanti ha perso fino al 30%, almeno per quel che riguarda le periferie e i piccoli centri. Se poi si considera che l'abitazione nuova tende a perdere valore, il mancato allineamento tra i prezzi risultava ancora più evidente. Oggi stanno arrivando sul mercato case pignorate dal 2011 in avanti e lo scenario è cambiato. Ma è mutato anche l'atteggiamento degli istituti di credito, molto più disposti rispetto al passato nel concedere i mutui, fondamentali per la maggior parte delle famiglie che intendono acquistare un'abitazione.

Come funzionano

Esistono due tipi di aste giudiziarie: nella vendita a incanto, il bene viene aggiudicato a chi effettua l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. Mentre, nel caso di asta senza incanto (la norma per gli immobili), le offerte dei partecipanti vengono presentate in busta chiusa: spetta, poi, al giudice stabilire il giorno di apertura della busta e i criteri di scelta dell'offerta migliore. Per partecipare concretamente all'asta è necessario versare la cauzione, che non può essere inferiore ad almeno un decimo del valore della merce all'asta, che viene restituita se la propria offerta non risulta essere la migliore tra quelle proposte.

I consigli per non sbagliare

Dato che il rischio di sbagliare è elevato, e l'investimento è di una certa importanza, è bene valutare con attenzione le caratteristiche del bene prima di avanzare un'offerta. Innanzitutto è fondamentale leggere con attenzione la perizia, che è stata redatta da un esperto, incaricato dal Tribunale. Inoltre è sempre bene visitare l'abitazione, per rendersi conto che lo stato attuale sia corrispondente a quanto indicato nella perizia (che potrebbe essere datata). Meglio, inoltre, diffidare di un prezzo molto basso, condizione che in genere si verifica quando nell'abitazione ci sono inquilini, che pur non avendo diritto di stare lì, occupano di fatto l'appartamento e che saranno difficili da mandar via.