

In corso la ripresa delle vendite dopo il fermo estivo

Aste giudiziarie gli affari ci sono occorre scovarli

Mentre riprende l'attività delle aste giudiziarie nei tribunali dopo le ferie estive, sui giornali e nei siti web si leggono note su queste vendite. Riportiamo alcuni degli interventi, ognuno nella sua particolare forma che potrebbe risultare più comprensibile riguardo al meccanismo che regola queste vendite (aggiungendo eventuali note) sui quali ci siamo spesso soffermati. Oggi riproponiamo un chiaro intervento della Guida mutui on line dal titolo, appunto, «Come comprare casa all'asta», tenendo conto che gli istituti di credito pare abbiano aperto i rubinetti dei mutui casa, alcuni in particolare per gli immobili in vendita nei tribunali. «Acquistare casa - premessa della nota - è un sogno che spesso rimane tale a causa dei prezzi troppo elevati degli immobili e alla difficoltà di ottenere un mutuo. Esiste però un modo per realizzare il proprio desiderio di acquistare casa: le aste immobiliari grazie alle quali è possibile risparmiare rispetto al valore di mercato dell'immobile. Le aste immobiliari infatti pongono in vendita abitazioni sequestrate a proprietari insolventi. Comprare una di queste case consente di risparmiare non solo sul costo di acquisto, ma anche sulle spese notarili, nonché su quelle di un eventuale intermediario. Inoltre per questo tipo di acquisto è possibile accedere a mutui con banche convenzionate con il tribunale».

In molti credono che questo tipo di vendite siano riservate ad esperti ed addetti ai lavori, in realtà oggi la legislatura della materia ha semplificato notevolmente le procedure di acquisto rispetto al passato, inoltre la diffusione di Internet consente una maggiore facilità di reperire informazioni. Ma quali sono i passi da compiere per acquistare casa alle aste immobiliari? Per reperire informazioni sulle case poste all'asta basta consultare i siti Internet dedicati e i giornali come «La Gazzetta del Mezzogiorno» che alle aste di Puglia e Basilicata dedica da anni un buon numero di pagine ogni giovedì n.d.r.. Per evitare inconvenienti è preferibile consultare l'elenco ufficiale portali autorizzati alle aste immobiliari, depositato al ministero di giustizia. Una volta individuato l'immobile da acquistare è bene raccogliere notizie su di esso, soprattutto se il prezzo è troppo vantaggioso: un prezzo basso potrebbe derivare dal cattivo stato della casa o dalla presenza di inquilini, cosa che potrebbe rendere difficile entrare in possesso della casa in tempi brevi (il particolare, comunque, viene sempre precisato dal responsabile delle aste o dal perito

n.d.r.). Bisogna anche considerare che un prezzo particolarmente allettante potrebbe richiamare più compratori facendo innalzare il costo d'acquisto. In ogni caso prima dell'asta è possibile richiedere un sopralluogo. Una volta deciso di partecipare all'asta è necessario presentare domanda attraverso un apposito modulo, reperibile anche online, con i dati del compratore, quelli dell'asta e il prezzo offerto. La domanda va presentata in bollo entro le ore 12 del giorno precedente a quello in cui si terrà l'asta. Si può anche puntare all'affare super, ma con un rischio. Pur avendo individuato l'immobile ideale, infatti, si può rinunciare a presentare l'offerta (e sperare che non venga venduto). L'offerta, così, verrà effettuata in una seconda o terza seduta d'asta a prezzo ridotto (ogni volta del 25%). Operando in tal modo molti hanno concluso un super affare, ma altri si sono persi l'immobile che già sembrava un affare (venduto ad altri).

La partecipazione all'asta richiede l'emissione di due assegni: uno pari al 10% del prezzo al quale è stato messo l'immobile o della propria offerta (a seconda se si tratti o meno di vendita all'incanto) che costituisce un deposito cauzionale, l'altro corrispondente circa al 15% che rappresenta un fondo spese. In caso di mancato acquisto i due assegni saranno restituiti nello stesso giorno dell'asta, altrimenti confluiranno nel libretto fallimentare.

In caso di vincita dell'asta si hanno a disposizione 60 giorni per saldare la somma residua. Successivamente il giudice emette il decreto di trasferimento, che corrisponde al rogito notarile, dopo questo atto si può prendere effettivamente possesso dell'immobile acquistato.

In caso di ripensamento è possibile rinunciare all'acquisto, perdendo però la cauzione versata (inconveniente che non si rischia in caso di vendita con incanto, cioè con le offerte non presentate in busta chiusa; si tratta, comunque, di un sistema di vendite che viene trascurato rispetto a quello senza incanto, cioè con offerte presentate in busta chiusa). Perciò bisogna muoversi potendo contare sulla cifra necessaria per l'acquisto. Anche quando non si possiede. Intervengono così i mutui al riguardo, resi possibili da un accordo tra numerosi istituti di credito e i tribunali. Accordi che proprio in questi giorni sembrano diventati più validi: gli istituti di credito hanno dato l'impressione di concedere i mutui per «togliersi

di dosso» gli immobili pignorati che il sistema delle aste vende a rilento. Quindi maggiore facilità ad ottenere un mutuo, ma sempre la massima prudenza: occorre partecipare all'asta solo avendo la certezza del prestito. Quindi la procedura prevista: l'assegno relativo al mutuo non sarà dato a chi compra l'immobile bensì direttamente al responsabile dell'asta.

Chi ha ottenuto il prestito ma non è riuscito ad aggiudicarsi l'immobile non perde nulla: il mutuo non avrà valore senza alcun problema.

Riproponiamo un altro intervento che si basa sull'attesa dei compratori che puntano su maggiori ribassi dei prezzi. Per acquisti a basso prezzo che in ogni caso contribuiscono a smuovere le compravendite degli immobili (la forbice media tra perizia iniziale e prezzo finale può arrivare al 45%). D'altronde, partecipare a un'asta oggi, oltre che conveniente, è sempre più facile, anche se bisogna essere cauti e informati. A partire dal valore di mercato degli immobili città per città e quartiere per quartiere, dalle condizioni dell'immobile e dal suo stato (è libero, è fittato con regolare contratto, è occupato dall'esecutato che si potrà mandare via, ma sempre con problemi da mettere in conto ecc.). Inoltre, occorre rispondere all'iter che regola le aste alle quali è bene partecipare con prudenza, cioè definendo dall'inizio la somma massima da spendere.

Complice la crisi sempre più immobili finiscono nelle aste giudiziarie, accumulandosi a quelli che fin'ora non hanno trovato un acquirente. Ogni volta che un'asta va deserta, e succede spesso, il giudice abbassa il prezzo. Lo sconto medio fra la valutazione iniziale del perito del tribunale e il prezzo finale era del 15% nel 2007 (ultimo anno pre-crisi) ma via via è salita al 30% nel 2010 e al 45% nel 2012. C'è una certa variabilità geografica: sulle isole e in Calabria lo sconto arriva al 55%, mentre al nord e in generale nelle grandi città si scende al 35%.

A. A.

