

ASTE GIUDIZIARIE UN'OPPORTUNITÀ DA COGLIERE



*Il mercato delle aste sta evolvendo
ma è ancora poco battuto*

di Silvio Olivetti

Le aste giudiziarie immobiliari, rappresentano oggi una grande opportunità per il comparto immobiliare, non solo per i classici investitori che da tempo conoscono bene questo mercato, ma per tutti coloro che sono intenzionati ad acquistare il proprio immobile abitativo e commerciale con il vantaggio di poter risparmiare oltre il 50% rispetto al prezzo del libero mercato. Questo grazie anche alla possibilità di mutuare l'acquisto in asta del proprio immobile, tramite una convenzione tra ABI ed i Tribunali Italiani e grazie ad istituti come UniCredit che si stanno attivamente impegnando, per poter mutuare l'acquisto degli immobili in asta.

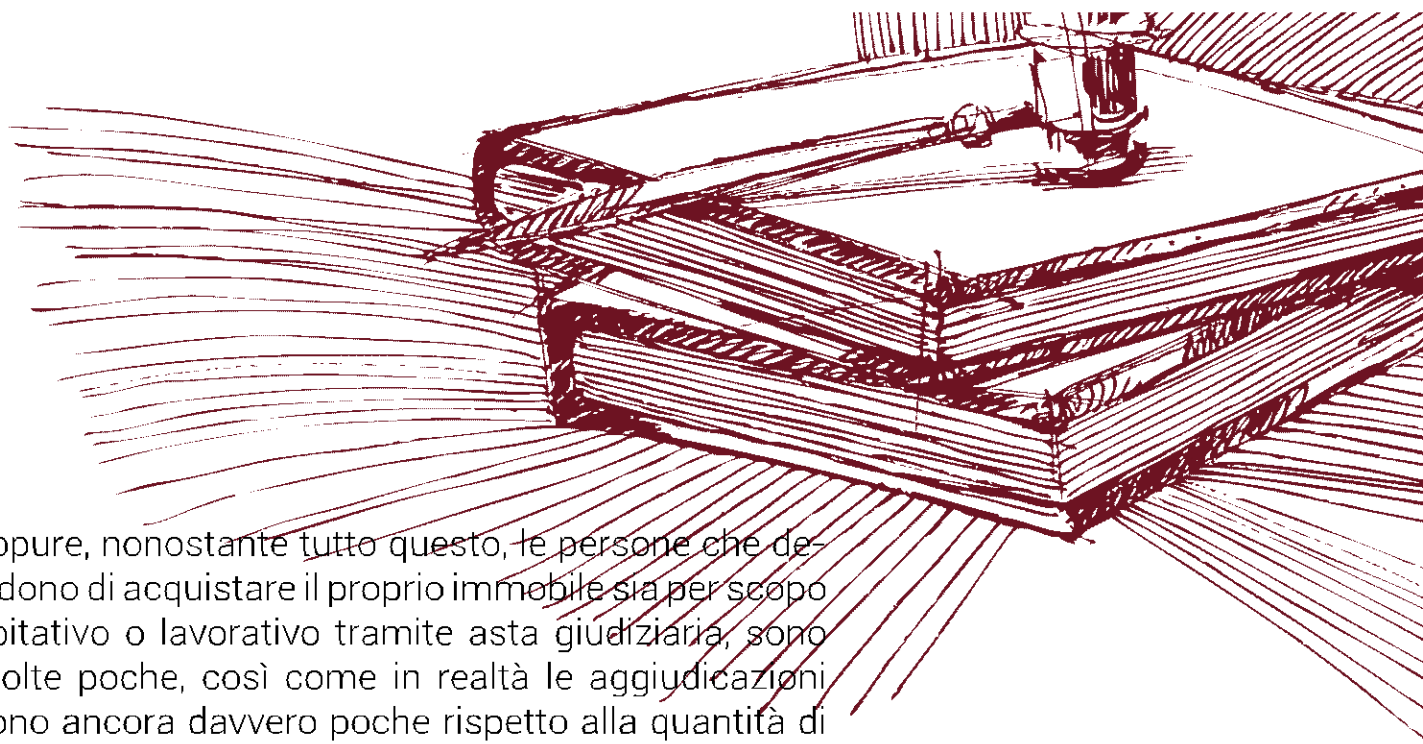
Il mercato degli immobili in asta giudiziaria, ha appena cominciato il cammino per il suo sviluppo. Importante è stato sicuramente il decreto legge 83/2015 che ha portato alcuni cambiamenti fondamentali in seno alle procedure giudiziarie immobiliari.



PERSONA

SILVIO OLIVETTI





Eppure, nonostante tutto questo, le persone che decidono di acquistare il proprio immobile sia per scopo abitativo o lavorativo tramite asta giudiziaria, sono molte poche, così come in realtà le aggiudicazioni sono ancora davvero poche rispetto alla quantità di immobili in giacenza nelle procedure.

Partecipare ad un'asta significa avere ben chiaro cosa si intende acquistare, dove lo si vuole acquistare, sapere esattamente il budget che si ha a disposizione – sia la parte di liquidità che la parte da mutuare –, conoscere i prezzi del mercato corrente per capire quanto si può risparmiare, saper leggere una perizia ed un bando di gara, saper preparare una domanda in maniera corretta a seconda che si tratti di un'esecuzione immobiliare o di un immobile in asta proveniente da un fallimento, saper dialogare con tutte le figure di un'asta, dal delegato alla vendita, al custode giudiziario, all' esecutato e, se necessario, con il Giudice dell'Esecuzione.

Ci sono poi problemi di immagine e di comunicazione: spesso le persone recepiscono le aste come luoghi strani frequentati da personaggi poco chiari. Sappiate che ci sono alcune persone che ancora oggi credono che le case in asta non si possano vedere. Non viene comunicato a sufficienza invece che l'acquisto tramite asta giudiziaria di un immobile è il più chiaro e trasparente di tutti in quanto tutto è regolato da legge. Inoltre, le persone sono notevolmente spaventate da chi occupa un immobile, nessuno spiega

Partecipare ad un'asta significa avere ben chiaro cosa si intende acquistare, dove lo si vuole acquistare, conoscere il budget a disposizione e i prezzi di mercato ma anche saper leggere una perizia ed un bando di gara.





loro cosa e come si devono comportare in questi casi, ma soprattutto non sanno nel 90% dei casi l'immobile viene liberato senza nessun problema.

Servono quindi professionisti preparati, che conoscano bene la materia dal punto di vista legale, tecnico ed immobiliare, che sappiano sfatare i dubbi, che sappiano seguire le persone nel percorso dell'asta giudiziaria dall'inizio alla fine, servono persone che sappiano dialogare in maniera corretta con tutte le figure in campo.

Questa è un'altra grande opportunità per il mondo immobiliare: saper creare una figura come un consulente di immobili in procedura giudiziaria, una figura professionale di affiancamento al cliente, una figura che abbia una conoscenza accademica nelle materie di cui abbiamo detto prima, ma anche pratica per poter parlare con le persone. Non servono venditori e imbonitori, servono professionisti veri, che spieghino alle persone come e quando partecipare, creando una grande opportunità per tutti.

Facciamo un esempio concreto. Oggi una giovane coppia di una media provincia italiana, potrebbe acquistare una casa in asta giudiziaria risparmiando il 60% del prezzo di mercato e probabilmente in certe zone 30 anni di mutuo. Significa risparmiare tra i 300 e i 400 euro al mese. Significa che con quei soldi, si possono far ripartire le economie dei piccoli paesi e delle provincie, significa dare un contributo alla ripartenza del comparto immobiliare e del sistema paese, ma per farlo occorrono professionisti preparati.

Servono professionisti preparati, che conoscano bene la materia dal punto di vista legale, tecnico ed immobiliare, che sappiano sfatare i dubbi ... servono persone che sappiano dialogare in maniera corretta con tutte le figure in campo.

