

ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILIARI: SI PUÒ FARE DI PIÙ

*Un mercato dal potenziale enorme
che deve però allinearsi alle
compravendite tradizionali*

di Silvio Olivetti

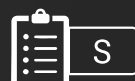
Gli immobili in asta giudiziaria sottoposti a una procedura esecutiva o concorsuale sono di fatto una nuova fetta del mercato immobiliare. Lo dicono i numeri, lo dicono i nuovi provvedimenti di legge adottati dal Governo. La direzione è chiara: tra pochi anni l'acquisto di un immobile in procedura esecutiva o concorsuale sarà perfettamente allineato all'acquisto di un immobile sul libero mercato. Il recupero da parte degli istituti bancari delle sofferenze legate ai mutui può consentire una maggiore capacità degli stessi di reinserire nuovo credito, che in buona parte può tornare a finanziare le famiglie e i privati per l'acquisto della prima casa. Di qui la possibilità di un nuovo rilancio del mercato immobiliare che gioverà all'intera filiera, riattivando investimenti e occupazione all'interno del settore e ridando nuovo slancio economico al segmento e all'economia in generale.



PERSONA



SILVIO OLIVETTI

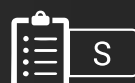




Il prezzo degli immobili in asta giudiziaria è comunque un prezzo interessante e lo è soprattutto per chi desidera acquistare la prima casa. I colleghi addetti del settore sanno che attualmente alle gare d'asta sono sempre più i privati che acquistano. Le giovani coppie sono i nuovi protagonisti di questo acquisto, tenendo conto che per questo tipo di acquirenti spesso il risparmio è sull'intera operazione, ovvero sul prezzo di acquisto dell'immobile, sulla fiscalità e - non ultimo - sull'evitare un mutuo trentennale.

C'è ancora un grande lavoro da fare: l'atteggiamento di molte persone nei confronti dell'acquisto all'asta è tutt'oggi di diffidenza e sospetto, non viene ancora comunicato e non è passato il concetto che l'acquisto in asta fatto in maniera consapevole è l'acquisto più sicuro. Il primo grande lavoro da fare è di comunicazione: maggiore informazione, più trasparenza, più partecipazione. Serve inoltre la formazione di un nuovo tipo di professionista, un consulente che sia in grado di guidare in sicurezza l'acquisto di un immobile in asta, una figura che abbia una conoscenza in campo immobiliare, legale, tecnico e bancario, in grado di fornire un'assistenza a tutti i livelli, dalla ricerca alla consulenza nella fase di selezione dell'operazione ed eventualmente nel fornire una serie di servizi anche dopo l'acquisto. Anche questo andrebbe ad aumentare la partecipazione alle aste, assicurando gli utenti che desiderano acquistare un immobile in asta. Sarebbe inoltre utile un accesso maggiore e agevolato agli immobili, restando comunque nel rispetto dei regolamenti dell'esecuzione.

Serve la formazione di un nuovo tipo di professionista, un consulente che sia in grado di guidare in sicurezza l'acquisto di un immobile in asta, una figura che abbia una conoscenza in campo immobiliare, legale, tecnico e bancario, in grado di fornire un'assistenza a tutti i livelli.





COPERNICO 40



I costi delle aste giudiziarie - ultimamente se ne è parlato molto - sono legati ai tempi delle procedure: non basta snellirli, occorre ridurre i costi delle stesse in modo che il creditore, il proprietario e l'acquirente possano trarne il maggiore vantaggio. Infine, normare la chiusura stragiudiziale della vendita dell'immobile significherebbe dare un'opportunità importante a tutto il mercato immobiliare e un significativo vantaggio per chi vuole acquistare, per il creditore e per il proprietario dell'immobile. Inoltre il proprietario dell'immobile pignorato è spesso escluso dai ragionamenti e dal meccanismo della procedura esecutiva: questo è un ulteriore elemento che provoca di fatto rallentamenti nella vendita e nella partecipazione degli immobili all'asta e su cui bisognerebbe lavorare da un punto di vista legislativo.

Ci sono quindi molte cose da fare dal punto di vista tecnico e legale per potere definitivamente allineare gli immobili sottoposti a vendite giudiziarie al resto del mercato immobiliare. Qui sopra ho elencato solo alcuni dei punti che si potrebbero migliorare: è necessario stabilire un dialogo continuo tra le varie parti (legislatore, operatori, creditori e proprietari) al fine di trovare costantemente punti operativi per migliorare l'acquisto degli immobili in asta, un mercato in forte evoluzione e ascesa, con grandi opportunità soprattutto per l'acquisto della prima casa.

QUANTO TEMPO PASSA DAL PIGNORAMENTO ALL'ASTA?

Fino allo scorso anno il sistema normativo generava tempi lunghissimi per l'esecuzione immobiliare, ma la situazione è cambiata con la Legge 132/2015. Ne parla Mirko Frigerio di RE/Finance Agency & NPL in questa puntata di "Formazione Real Estate".

