

Per il 2016 si stima un aumento del 22%. Qualche consiglio su come muoversi

# Sempre più immobili all'asta Per chi compra chance e rischi

Pagine a cura  
DI MARIA CHIARA FURLÒ

**U**n affare o una fre-gatura. Comprare una casa all'asta può essere entrambe le cose, dipende da come si affronta l'acquisto e da quanto ci si è preparati sull'argomento prima di buttarcisi a capofitto. Di certo, questo strumento si sta diffondendo sempre di più, visto che rispetto alle quasi 226 mila esecuzioni immobiliari del 2015, quest'anno «ci aspettiamo che si chiuda con 282 mila aste immobiliari pubblicate e con un incremento, quindi, del 22%». I dati sono di Mirko Frigerio, presidente di AstaSy srl, società con esperienza ultra decennale nel campo delle esecuzioni immobiliari, che già lo scorso anno ha pubblicato un'analisi statistica sulle procedure esecutive d'Italia e che si appresta a realizzarne un'altra per il 2016.

**Quasi la metà delle aste immobiliari sono al Nord (47%).** Dal punto di vista geografico poi, per quanto riguarda i primi sei mesi dell'anno in corso, il Nord la fa da padrone, con quasi la metà (per la precisione il 47%) delle aste immobiliari bandite. «Oltre il 22% sono state pubblicate in Lombardia, e le tre province con il maggior numero di esecuzioni immobiliari sono Milano, Brescia e Bergamo», ha aggiunto Frigerio.

Dati che non si discostano molto da quelli dello scorso anno, quando oltre il 46% delle aste di questo tipo sono ricadute nelle regioni settentrionali, pur considerando però che l'analisi numerica per singola regione risulta frammentata. Nel 2015, infatti, ai primi cinque posti della classifica nazionale, con quasi il 55% del totale delle esecuzioni Italiane, si sono ri-

trovate cinque regioni con dei risultati molto disomogenei: al 1° posto per numero di esecuzioni, come per i primi sei mesi di quest'anno, è arrivata la Lombardia con il 20,92%, a seguire la Sicilia con il 9,37%, il Lazio con il 9,2%, il Veneto con l'8,26% e la Campania con il 6,11% del totale delle aste Italiane.

**Il valore medio è di 142 mila euro per 100 metri quadri.** Il valore medio dei beni residenziali messi all'asta equivale a 142 mila euro per una superficie di circa 100 metri quadrati. A stimarlo è in questo caso uno studio di Immobiliare.it, nel quale viene evidenziato come nelle vendite giudiziarie degli immobili le differenze tra le regioni siano sostanziali. Dal rapporto, compiuto su un campione di circa 500 mila immobili in asta, il Trentino Alto Adige è risultato la regione in cui le perizie registrano i valori più alti, con una media pari a 223 mila euro. A seguire c'è il Lazio, in cui il valore degli immobili residenziali che finiscono all'asta ha un prezzo medio di partenza di 215 mila euro. Terza sul podio è la Sardegna, dove le abitazioni oggetto di esecuzione immobiliare valgono mediamente 201 mila euro. Anche la Sicilia si discosta notevolmente dalla media nazionale, con immobili all'asta il cui valore è di 181 mila euro. Alla fine delle graduatoria nazionale si trovano invece Piemonte e Calabria che sono le regioni dove si registrano i valori di perizia più bassi: qui gli immobili all'asta hanno un prezzo di partenza rispettivamente di 80 mila euro e 74

mila euro.

**Le procedure e i costi, le nuove opportunità e i rischi.** A rendere questo tipo di acquisto più vantaggioso agli occhi di imprese e cittadini ci sono diversi fattori. Prima di tutto esistono delle convenzioni tra l'Abi e i Tribunali grazie alle quali ci si può avvalere di un finanziamento ad hoc. Inoltre, sono state di recente introdotte agevolazioni fiscali dedicate a chi sceglie questo tipo di acquisto. Dall'altra parte però, le procedure a cui far fronte rispetto a una normale compravendita sono un po' più complesse e ci sono dei costi e dei rischi specifici di cui tener conto.

Il primo passo da compiere per entrare nel mondo delle aste immobiliari è quello della ricerca.

Le vendite giudiziarie seguono meccanismi di pubblicazione degli avvisi definiti per legge e che devono essere fatti almeno 45 giorni prima dell'effettiva data in cui l'immobile sarà oggetto della gara stessa. Per la pubblicità si possono usare diversi mezzi, sia cartacei (gli annunci sui quotidiani) che digitali (sono molti i siti specializzati in materia).

Con l'ordinanza di vendita emanata dal giudice si stabilisce un lasso di tempo durante il quale possono essere presentate le varie offerte d'acquisto (solitamente si va dai 90 ai 120 giorni), una base d'asta e le modalità con le quali deve essere versata la cauzione.

Una volta trovata la casa, bisogna contattare il custode giudiziario incaricato della gestione dell'immobile (nominato dal giudice fallimentare in seguito al pignoramento dell'immobile, deve rendergli conto, ogni tre mesi, dell'avanzamento della situazione) per fissare la visita. Le aste giudiziarie immobiliari

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 113159

possono essere eseguite secondo due differenti modalità: vendita all'incanto e vendita senza incanto.

In entrambi i casi, la gara si svolge in udienza davanti al giudice o a un suo delegato. Se l'asta è senza incanto, si può procedere con la presentazione in busta chiusa della propria offerta. In quella fase, si deve anche già depositare la cauzione, pari a circa il 10% dell'importo che si è dichiarato di voler offrire.

Oltre al prezzo di aggiudicazione ci sono altri costi da sostenere, più o meno gli stessi delle normali compravendite immobiliari. Anche l'acquisto di un immobile nelle vendite giudiziarie è soggetto, infatti, alle imposte indirette (imposta sul valore aggiunto o imposta di registro, imposte ipotecarie e imposte catastali) che si

applicano in maniera proporzionale sul valore dello stesso. Non ci sono poi altri oneri burocratici di rilievo, salvo modeste spese per copie e bolli.

Attenzione però, se il cespite fa parte di un condominio,

nell'ipotesi in cui il debitore non abbia pagato le relative spese condominiali, quelle dell'anno in corso e del precedente sono imputabili all'acquirente. In termini di tempi e costi, potrebbe poi risultare oneroso riuscire a sfrattare l'inquilino ancora presente in casa.

**I finanziamenti ad hoc erogati dalle banche grazie alla convenzione Abi-Tribunali.** Se non si dispone di contanti a sufficienza si può comunque partecipare a una gara o a un incanto. Dalla collaborazione fra i Tribunali e diversi istituti bancari è derivata infatti la possibilità di ottenere contratti di finanziamento ad hoc, ovviamente assistiti da garanzia ipotecaria.

I cittadini interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie possono, prima dello svolgimento dell'asta, contattare le banche operanti sul territorio locale e nazionale, per verificare l'offerta del servizio volto alla concessione di un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile oggetto della procedura esecutiva. Sul sito internet dell'Abi si trova un elenco che consente la ricerca agevolata dei Tribunali e delle banche aderenti all'iniziativa.

Non è necessario affidarsi a un professionista (ma con

un avvocato si può stare più tranquilli)

Secondo quanto stabilito dall'articolo 579 del Codice di procedura civile, può prendere parte all'asta giudiziaria immobiliare qualunque soggetto, tranne il debitore. I cittadini possono partecipare personalmente all'asta o, se vogliono restare anonimi, delegare un procuratore legale. Se si vuole partecipare a un'asta giudiziaria immobiliare non è necessaria l'assistenza di un avvocato (anche se preferibile per evitare cattive sorprese) o di qualsiasi altro professionista. Un consiglio può essere quello di cominciare ad avvicinarsi al mondo delle aste prima da semplici spettatori e solo dopo con una vera e propria offerta. I professionisti delegati alla vendite dai Tribunali (avvocati, notai o commercialisti) forniscono, in modo gratuito, tutte le informazioni sulla procedura esecutiva e il custode (se non coincide con la figura del professionista delegato), sempre a titolo gratuito, deve provvedere a far visionare gli immobili sottoposti a pignoramento. Il nominativo del professionista delegato, dell'eventuale custode e i contatti (telefono e mail) sono indicati nell'avviso di vendita.

## Il valore dei beni messi all'asta

| Regione               | Valore medio € | Media mq  |
|-----------------------|----------------|-----------|
| Abruzzo               | 108.000        | 132       |
| Basilicata            | nd             | nd        |
| Calabria              | 74.000         | 117       |
| Campania              | 135.000        | 124       |
| Emilia Romagna        | 147.000        | 114       |
| Friuli Venezia Giulia | 127.000        | 135       |
| Lazio                 | 215.000        | 116       |
| Liguria               | 157.000        | 99        |
| Lombardia             | 101.000        | 91        |
| Marche                | 148.000        | 141       |
| Molise                | nd             | nd        |
| Piemonte              | 80.000         | 93        |
| Puglia                | 133.000        | 135       |
| Sardegna              | 201.000        | 80        |
| Sicilia               | 181.000        | 148       |
| Toscana               | 162.000        | 91        |
| Trentino Alto Adige   | 223.000        | 95        |
| Umbria                | 132.000        | 112       |
| Valle d'Aosta         | 140.000        | 136       |
| Veneto                | 149.000        | 121       |
| <b>ITALIA</b>         | <b>142.000</b> | <b>99</b> |

Fonte: Immobiliare.it



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 113159