

Comprare con attenzione alle aste giudiziarie

Tutti i passi per un acquisto senza delusioni

Ma occorre anche tener conto delle ultime normative

Comperare una casa all'asta giudiziaria sembra sempre essere un buon affare rispetto ai prezzi base confrontati a quelli del libero mercato. Ma quando si decide di acquistare un immobile all'asta bisogna procedere con la massima attenzione sia per rispondere all'iter che regola le vendite e sia a far sì che l'acquisto non celi problemi non avvertibili a prima vista ma che spuntano dopo l'aggiudicazione dell'immobile.

Vediamo qualche consiglio da seguire prima di intraprendere la strada dell'acquisto.

CONFRONTO DEI PREZZI - Occorre in primo luogo tener conto dei prezzi di mercato in modo da poterli confrontare con quelli degli immobili all'asta, un particolare con quello che può interessare per l'acquisto. Il mercato delle aste immobiliari come quello del mercato libero sta subendo un netto ribasso con vendite in calo del 30%, anche se negli ultimi tempi si sta registrando una ripresa delle vendite, mentre il calo dei prezzi continua ma in modo meno evidente (si punta alla stabilità).

I RIBASSI - Molte aste, nonostante siano sempre più numerosi gli immobili che finiscono all'asta, terminano deserte proprio per questi motivi: mancano i soldi per gli acquisti immobiliari. Chi acquista la casa con un'asta immobiliare ha lo stesso profilo di chi l'acquista nel libero mercato: giovani coppie, chi vuole sostituire l'immobile che ha, chi ha dei risparmi da investire e chi specula sugli acquisti a prezzi ridotti.

I MUTUI - L'ostacolo principale per chi decide di acquistare un immobile all'asta è certamente rappresentato dal mutuo perché i tempi bancari non vanno in sintonia con quelli delle aste. Le banche sono abbastanza restie a concedere mutui in generale; per acquistare una casa all'asta la concessione di un mutuo appare ancora più complicata e molte volte senza l'intervento di un intermediario incaricato dal cliente le tempistiche dell'asta saltano a causa proprio della mancata erogazione del mutuo.

LE DIFFERENZE - Ogni asta è un caso a sé che può riservare sorprese diverse così come problematiche diverse rispetto a quelle che si potrebbero incontrare nell'acquisto in libero mercato. Il rischio per chi decide di comperare un immobile all'asta è quello di trovare problemi

gravi ed onerosi dietro un acquisto che, a prima vista, sembrerebbe più conveniente rispetto a quello a libero mercato. I problemi complicati ed onerosi sono spesso nascosti agli occhi del compratore dall'abbaglio del prezzo base dell'immobile, sicuramente inferiore rispetto a quello che si troverebbe comprando la casa in agenzia immobiliare. Molte volte – e siamo all'inconveniente più frequente - l'immobile potrebbe essere occupato dallo stesso esecutato e per renderlo libero occorre tempo. Prima di entrare in possesso dell'immobile, in questo caso, bisogna mettere in conto l'affitto da dover pagare aspettando che si liberi.

Poi bisogna tener conto dei possibili costi occulti come ad esempio cancellazione di pignoramenti, impiantistica deteriorata, abusi edilizi da sanare (caratteristica che potrebbe rivelarsi un'opportunità), le spese dell'asta, e nel peggiore delle ipotesi può anche capitare che l'immobile sia abusivo poiché l'immobile viene venduto nello stato di diritto in cui si trova e chi lo compra deve sanare eventuali mancate conformità catastali, abusi edilizi ecc... e tutto questo ha sicuramente un costo.

CONTROLLO DELLE CARTE E

VISITA - Tutto, ovviamente, è scritto sul fascicolo dell'immobile, ma molto spesso per i privati è difficile comprendere di cosa si parli, proprio per questo è sempre bene consultare con attenzione il fascicolo che accompagna la vendita, compresa la perizia di stima. Possibilmente con l'aiuto di un avvocato, un commercialista, un

ingegnere o geometra prima di lanciarsi nell'acquisto. Da soli con l'aiuto di un tecnico, poi, è bene visitare di persona l'immobile dopo aver preso contatto con custode giudiziario per la prenotazione. **I RILANCI** - Nel caso di asta che preveda offerte in rilancio, si può affrontare da soli o con l'assistenza di un tecnico (un avvocato con delega può operare anche senza la presenza del compratore). In caso di partecipazione di persona è bene stabilire dall'inizio la somma massima da dedicare all'acquisto senza lasciarsi andare nel "gioco al rialzo". Per non finire con l'acquistare ad un prezzo superiore a quello di mercato.

E veniamo all'andamento attuale delle aste giudiziarie. Vendite giudiziarie di immobili sono zavorrate dai costi. Le spese di avvio e prosecuzione delle procedure esecutive

possono arrivare a erodere il 25% del prezzo ricavato in asta. Che già di regola presenta un ribasso del 50-60% rispetto alla somma stimata nell'atto di mutuo. Dall'avvocato del creditore all'esperto stimatore del fabbricato, dal professionista delegato alla vendita al custode giudiziario. Senza tralasciare i costi di pubblicità obbligatoria. Tutti esborsi che si moltiplicano ogni volta che la procedura si ripete, tenuto conto che servono in media diverse aste per ricevere le prime offerte (anche perché spesso le perizie risalgono a diversi anni prima e presentano valori ormai fuori mercato). È quanto rileva l'Associazione T6 - Tavolo di studio sulle esecuzioni immobiliari, in un rapporto che analizza i costi delle aste giudiziarie, prendendo in esame tutti i passaggi, dai primi adempimenti a carico del creditore precedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento ecc.) all'incasso e alla distribuzione del ricavato.

EFFETTI DEL DL N. 59/2016 - La riforma sulle procedure esecutive immobiliari, contenuta nel cosiddetto "decreto banche" pubblicato il 3 maggio in G.U. persegue la finalità di rendere più veloci i pignoramenti immobiliari, ma in pratica si agevolano i creditori più forti, come le banche. Infatti l'istituto del patto marciano nei contratti di finanziamento offre di fatto alla banca mutuante un nuovo e più efficace strumento di garanzia alternativo all'ipoteca.

Tale nuovo istituto prevede che il contratto di finanziamento stipulato tra le banche e le imprese può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore, della proprietà di un immobile dell'imprenditore, il tutto sospensivamente condizionato all'inadempimento del secondo. In caso di insolvenza, il creditore (banca) può acquisire direttamente i beni mobili del debitore e li può poi vendere, senza dover incardinare una procedura esecutiva giudiziale. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura, ad eccezione dell'abitazione principale del datore di ipoteca. Il bene oggetto di garanzia resta sempre di proprietà dell'imprenditore, mentre il trasferimento sotto condizione sospensiva viene trascritto nei Registri immobiliari, rendendo così infruttuosa ad es. la trascrizione successiva di un pignoramento. Per l'inadempimento è necessario che il mancato pagamento

si protragga per più di 6 mesi dalla scadenza di almeno 3 rate. Il creditore dopo l'inadempimento, notifica una dichiarazione di volersi avvalere del patto marciano appunto. Decorsi 60

giorni, chiede al presidente del tribunale la nomina di un perito per la stima dell'immobile. Se il valore dell'immobile è superiore al debito, il passaggio di proprietà si ha quando la banca paga al

debitore la differenza tra il valore peritato e l'importo del debito. E' bene precisare che tale norma è retroattiva ovvero riguarda anche i contratti di mutuo in corso rinegoziati.

A. A.

