

Aste immobiliari: come funzionano e quanto si risparmia. La guida di Giulia Cimpanelli

ESPERTO CASA

la Repubblica



Gli addetti ai lavori si attendono una crescita per la coda dell'effetto Covid e i problemi legati alla cessione dei crediti fiscali per il Superbonus. Dal meccanismo ai documenti importanti, l'acquisto passo per passo

07 AGOSTO 2023 ALLE 09:10

5 MINUTI DI LETTURA

Le aste immobiliari in Italia stanno calando. A diminuire, però, non sono i debiti, ma le pubblicazioni. Nel primo semestre 2023 sono state 85.535, in discesa del 21% rispetto allo stesso periodo del 2022. Questa riduzione potrebbe indicare che si è preferita l'adozione di alternative alla vendita forzata. Riguardo alle esecuzioni immobiliari, in effetti, uno studio condotto dall'Associazione Tsei (Tavolo di studio sulle esecuzioni italiane) conferma che nel 2022 le procedure concluse sono aumentate del 10% rispetto al 2021, e il 35% di queste si è concluso al di fuori del tribunale, in fase stragiudiziale. Le stime per il prossimo futuro, però, prevedono una nuova impennata delle aste che ritorneranno ai valori pre pandemia e probabilmente li supereranno: “Non stiamo ancora vedendo l'effetto del periodo del Covid. Di norma, infatti, tra la notifica di un pignoramento e la prima vendita all'asta passa come minimo un anno. “Un altro fenomeno che farà crescere il numero di aste nei prossimi due anni è quello delle tantissime imprese edili che hanno ricercato affare con i bonus e non riescono a vendere i loro crediti: hanno il cassetto fiscale pieno e i conti correnti vuoti, così molte sono a rischio default. Tutto quello che sta accadendo post pandemia lo vedremo nel 2025. Nel 2019 c'erano 200.000 immobili asta, prevedo che al 2025 ne avremo almeno il 10% in più”, commenta Mirko Frigerio direttore generale di Noomery – Mf consulting (società specializzata in recupero del credito) e socio dell'Osservatorio Tsei.

Aste: di cosa si tratta

Le aste immobiliari, strumento fondamentale per la vendita di immobili oggetto di pignoramento o provenienti da fallimenti aziendali, sono regolate in Italia dalla Legge 132 del 2015, che ha introdotto importanti cambiamenti nel processo di vendita. Queste aste rappresentano una procedura giudiziaria volta a recuperare crediti non pagati e a vendere gli immobili pignorati o appartenenti a imprese in dissesto. Il 25% delle proprietà in vendita tramite asta proviene da fallimenti aziendali, mentre il restante 75% è costituito da pignoramenti immobiliari. La procedura di asta può essere

avviata da vari soggetti, noti come parti esecutrici, i quali devono recuperare somme di denaro dal proprietario dell'immobile. Questi soggetti possono essere banche, condomini, agenzie di recupero crediti e altri enti che hanno diritto al pagamento. Prima che un immobile venga messo all'asta, il giudice convoca le parti coinvolte per verificare se è possibile raggiungere un accordo o una conversione al pignoramento. Il proprietario dell'immobile ha il diritto di essere assistito da un perito consulente al fine di valutare l'immobile e proporre eventuali alternative all'asta. Se non viene raggiunto alcun accordo, l'immobile viene assegnato a un delegato alla vendita, che è responsabile di organizzare e condurre l'asta. Dal 2015, è stata introdotta la possibilità di partecipare all'asta senza incanto. In questa modalità, l'asta viene pubblicata con un valore di base, dichiarato dal tribunale, ma gli offerenti possono presentare offerte fino al 75% del valore dell'immobile. Questo permette una maggiore flessibilità nell'offerta e facilita la partecipazione di potenziali acquirenti.

Aste deserte

Nel caso in cui l'asta rimanga deserta, ossia nessun offerente abbia presentato offerte valide, l'immobile viene ripubblicato a un nuovo valore di base con uno sconto del 25% rispetto al precedente. Questo processo può essere ripetuto per un massimo di tre volte, al fine di favorire la vendita dell'immobile anche in presenza di offerte ritenute poco convenienti.

L'asta senza incanto rappresenta una possibilità per i partecipanti di proporre offerte più flessibili e al contempo consente ai proprietari degli immobili di trovare un accordo extragiudiziale per chiudere la posizione debitoria o risolvere la situazione di sovraindebitamento.

Come si procede

Sembra semplice ma non lo è. Per partecipare a un'asta immobiliare gli step da seguire sono tanti ed è fondamentale non mancarne neanche uno: se infatti, per esempio, si dimentica una marca da bollo o un documento nella richiesta di partecipazione, questa non è valida e non si può partecipare.

Partecipare a un'asta immobiliare può essere un'opportunità per chi desidera acquistare una proprietà a prezzi vantaggiosi. Tuttavia, il processo può essere complesso e richiedere attenzione e preparazione. Vediamo passo dopo passo come partecipare e aggiudicarsi un'asta immobiliare. Il primo passo è individuare le aste immobiliari disponibili. Un'ottima risorsa è il portale unico della giustizia italiana, *pvp.giustiziae.it*, dove vengono raccolti tutti gli annunci delle aste italiane. Inoltre, alcune aste vengono ripubblicate su marketplace da consulenti immobiliari che offrono servizi di consulenza.

“Una volta trovata un'asta di interesse, è importante fare una ricerca approfondita sulla tipologia dell'immobile, la sua ubicazione e le condizioni generali. Verificare se ci sono abusi edilizi o problematiche legali che potrebbero pregiudicare la possibilità di ottenere un mutuo bancario per l'acquisto – sottolinea l'esperto -. Spesso queste informazioni non sono così semplici da reperire”. Esistono diversi tipi di aste, tra cui le aste sincrone telematiche, asincrone telematiche e in presenza. La maggior parte delle aste è di tipo misto. Per partecipare, è necessario registrarsi seguendo attentamente le indicazioni del ministero. Inoltre, occorre effettuare un bonifico di cauzione e ottenere una smart card o una firma digitale per partecipare all'asta.

Presentare l'offerta e partecipare all'asta

Prima dell'asta, è richiesta la presentazione di un'offerta irrevocabile in busta chiusa contenente una cauzione del 10% dell'importo d'asta, generalmente sotto forma di assegno circolare. È importante preparare tutti i documenti richiesti, compresa una regolazione patrimoniale.

Il giorno dell'asta, occorre essere pronti, sia se si partecipa telematicamente sia se si è fisicamente presenti. Durante l'asta, potrebbe esserci una gara a rilanci tra i partecipanti. Chi fa l'ultimo rilancio, con un intervallo di tempo compreso tra uno e tre minuti, si aggiudicherà l'asta.

Successivamente, entro 120 giorni, occorrerà pagare la differenza tra il valore dell'offerta e la cauzione versata in precedenza: “E' consigliabile richiedere prima un mutuo alla banca, visto che in seguito si hanno solo 120 giorni per saldare”.

In autonomia o supportati da consulenti

Partecipare a un'asta in autonomia è un lavoro gravoso e il rischio di sbagliare o perdere delle informazioni è alto. “Già dalla richiesta bisogna stare molto attenti a non dimenticare o sbagliare documenti: basta infatti perdersi una marca da bollo o consegnare un assegno bancario invece di circolare per invalidare la domanda – spiega Frigerio – inoltre bisogna controllare tutto riguardo l'immobile, il rischio è quello di non leggere bene la perizia e incorrere in problemi. L'immobile per esempio può avere un abuso edilizio e la banca in tal caso non concede il mutuo”.

I professionisti che si occupano di aste sono tipicamente dei consulenti – non agenti immobiliari – che aiutano l'utente a trovare un immobile all'asta e a controllare tutte le informazioni comprese nella perizia. Ma quanto costa? “Il consulente non chiede una provvigione ma una piccola fee per preparare la pratica e un compenso di consulenza se ci si aggiudica l'asta. Questi consulenti possono anche fare screen sulla persona per capire se e quanto sia finanziabile”.

Nuove figure consulenziali

Alcuni consulenti si occupano anche di consulenza stragiudiziale: “Si tratta di professionisti che possono proporre anche acquisto in esclusiva prima dell'asta – racconta Frigerio -. Un consulente che fa anche saldo e stralcio può farmi acquistare quell'immobile in esclusiva. Si tratta di una figura molto nuova che troverà molta applicazione in futuro. con l'associazione l'abbiamo denominata consulente del debito immobiliare, che sia formato in settore immobiliare e in settore bancario. A fine anno uscirà la prima struttura globale che lo farà in modo normato. In questo modo le banche accorciano tempi di recupero, non lasciano gente fuori casa e si vende più facilmente”.

Quanto si risparmia acquistando un immobile in asta

Una volta che ci si è aggiudicati un'asta bisogna tenere conto di spese quali l'imposta di registro e le eventuali spese condominio arretrate. Ma quanto si risparmia in media acquistando un immobile all'asta? In linea generale, dipende molto da dove si vuole acquistare. “A Milano, Bologna e qualche comune di Roma Capitale – dice l'esperto - in asta gli immobili vengono aggiudicati a valore di mercato o qualche euro sopra. Milano

non è equiparabile al resto d'Italia: alle aste partecipano spesso decine di persone. Il 95% delle aste, però, sono in provincia e il valore medio di spesa a chiusura è del 56% del valore reale”.

Tra le zone con il numero più alto di case in asta nel Nord Italia, per esempio, ci sono le province di Milano, Bergamo e Brescia: “Un esempio: Pioltello in provincia di Milano, ha 400 appartamenti in vendita a mercato libero e 400 all'asta, in alcune zone ci sono interi condomini in asta”.

Secondo il “Report Aste 2022” del Centro studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions. Al primo posto per numero di esecuzioni nell'anno 2022, si conferma la Lombardia con il 15,22%, a seguire al 2° posto la Sicilia (11,15%), Lazio (8,82%), Campania (7%) e Toscana (6,96%), che conquista la posizione che nel 2021 era occupata dal Veneto.

Sono 15 province che, da sole, generano il 36,6% delle aste su base nazionale. Le province sono Roma (5,35%), Milano (3,53%), Napoli (3,18%), Catania (2,77%), Perugia (2,64%), Brescia (2,36%), Bergamo (2,12%), Cosenza (2,07%), Macerata (1,93%), Palermo (1,92%), Sassari (1,82%), Bari (1,79%), Torino (1,77%), Ancona (1,76%) e Cagliari (1,60%). Nel 2022 la provincia di Roma supera per la seconda volta Milano detenendo il record come la provincia con maggior numero di esecuzioni immobiliare d'Italia.