

ESCLUSIVO/CAMORRA  
GLI AFFARI «PULITI» DEI BOSS

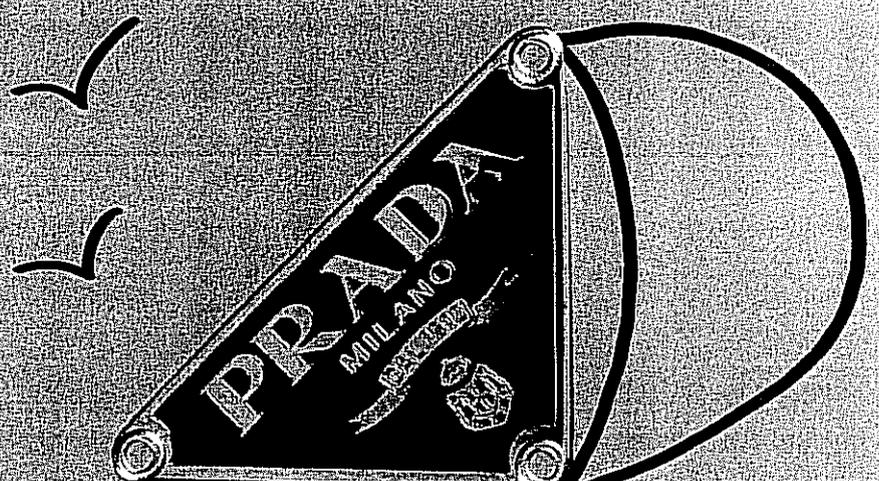
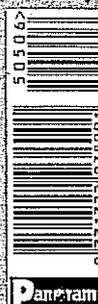
IMMOBILI  
COME VINCERE UN'ASTA

MARKETING  
MUSICA ACCHIAPPACIENTI

ANNO III | NUMERO 6 | 10 FEBBRAIO 2005 | SETTIMANALE | 2 EURO

# Economy

IL BUSINESS MAGAZINE DI MONDADORI



# FIN CHE PRADA VA...

Ce la faranno Patrizio Bertelli e Miuccia Prada a superare lo scoglio dei debiti? Incognite, strategie e prospettive di un gruppo arrivato a un giro di boa decisivo.

ASTE | DIECI REGOLE PER COMPRARE SENZA SORPRESE

**AGGIUDICATI**

**160**  
Il numero di  
tribunali in Italia

**80 MILA**  
I bandi giudiziari che  
vengono presentati  
ogni anno

# Questa casa è un vero Incanto

Migliaia di risparmiatori hanno scoperto i meccanismi delle procedure fallimentari grazie a Internet. Una rivoluzione che ha avuto una conseguenza immediata: l'aumento dei prezzi.

**C** era una volta il Foglio locale degli annunci legali. Un librettino semi-sconosciuto stampato e appoggiato sulle bacheche dei tribunali. Sfogliarlo significava venire a conoscenza di tutte le case messe all'asta in una determinata città. Le copie in circolazione, però, erano poche e finivano sempre in mano agli stessi personaggi. L'asta immobiliare, infatti, era un business riservato a pochi privilegiati che si presentavano il giorno della gara e si aggiudicavano l'immobile senza fare troppa fatica. Poi anche i tribunali hanno scoperto Internet. E lo scenario è cambiato: grazie ai siti online (*vedere pagina 48*) oggi le aste fallimentari sono alla portata di tutti. Con una conseguenza di rilievo: fare affari come prima è diventato molto più difficile. Le aste sono affollate e partecipate non solo da professionisti del settore ma anche da privati. I rilanci sono all'ordine del giorno e i prezzi di aggiudicazione molto elevati. Quanto? Anche il 20% in più del valore di mercato.

**80.000 bandi ogni anno.** Per valutare il settore delle aste immobiliari si può azzardare una stima: se si considera, infatti, che in Italia esistono 160 tribunali e che

in media ciascuno pubblica 2.000 vendite, si può parlare di 320 mila bandi negli ultimi quattro anni. Circa 80 mila l'anno. «Il dato è parziale» spiega Gianluca Montanini, amministratore delegato di Astegiudiziare.it, il portale delle procedure esecutive immobiliari e fallimentari utilizzato da 130 tribunali italiani. «Le procedure d'asta sono un sistema dinamico e con un arretrato di dimensioni notevoli».

Si paga anche il **60,2% in più**. Un fatto, però, è certo. La pubblicità su Internet ha

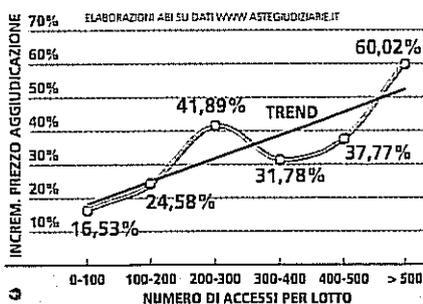
diminuito la speculazione di quanti sapevano come muoversi perché conoscevano solo loro l'offerta immobiliare. Secondo una ricerca condotta dall'Abi, infatti, la diffusione delle informazioni sulle aste ha provocato un incremento del numero di partecipanti e dunque del prezzo finale di aggiudicazione (*vedere grafico a sinistra*). Se, per esempio, con un accesso di 100 persone, il prezzo era del 16,5% più elevato rispetto a quello di partenza, raggiunti i 500 accessi poteva superare anche del 60,2% la quotazione di partenza, andando oltre il prezzo di mercato. Si smentisce così l'ipotesi che le aste siano sempre un buon affare.

Partecipare a un'asta, infatti, non è poi tanto facile e bisogna andare preparati. Per questo *Economy* ha redatto una sorta di decalogo di cose da sapere prima di partecipare e da tenere bene a mente anche nel caso di aggiudicazione dell'immobile. Perché non basta vincere l'asta per potersi dichiarare proprietari.

**1 Cercare le informazioni**  
Le informazioni sulle aste in corso possono essere raccolte sui siti online, nelle bacheche dei tribunali e sui quotidiani. ►

## MENO OCCASIONI

La variazione delle quotazioni in funzione del numero di accessi alle informazioni.



➤ Prima di partecipare a un'asta, però, è fondamentale leggere la perizia depositata in tribunale e in cui si racconta tutta la vita dell'immobile: dalla situazione catastale ai materiali impiegati per la costruzione fino allo stato di conservazione e ai limiti di uso, con la planimetria e le fotografie delle stanze. In questo modo si conosce realmente la condizione della casa, se è libera da ipoteche, se ci sono zone dichiarate inagibili o non abitabili.

### 2 Il fisco sotto controllo

È necessario recarsi anche in cancelleria ad appurare lo stato fiscale dell'immobile, ovvero verificare che i pagamenti dell'Ici (l'imposta comunale sugli immobili) siano aggiornati e la rendita catastale dichiarata.

### 3 La casa è meglio libera

Presso il curatore fallimentare, poi, è bene chiarire anche se l'abitazione è abitata o meno. Se è occupata dal debitore insolvente, deve liberarla subito. Se non lo fa, bisogna richiedere l'intervento dell'ufficiale giudiziario. Una procedura che potrebbe durare anche un anno. Se invece l'inquilino è un affittuario, è necessario capire se esiste un contratto d'affitto e, in tal caso, se è stato firmato prima o dopo il pignoramento dell'abitazione. Se prima, allora l'inquilino può rimanere fino alla scadenza del contratto. In caso contrario deve lasciare l'immobile subito.

### 4 Pazienza con gli assegni

Per partecipare all'asta basta presentare una domanda in carta bollata alla cancelleria del tribunale di riferimento con l'indicazione dei dati personali, del regime patrimoniale, del numero della procedura d'asta, della data dell'udienza, del lotto e del nome del giudice. In più bisogna allegare due assegni circolari non trasferibili intestati alla curatela fallimentare. Il primo pari al 10% del prezzo base come anticipo sull'eventuale aggiudicazione, il secondo del 20% del prezzo base a titolo di spese di procedura. Nel caso di aggiudicazione dell'immobile, il tribunale incassa gli assegni. In caso di perdita, invece, bisogna avere pazienza: riaverli indietro può richiedere anche sei mesi.

### 5 Rilancio se c'è l'incanto

In Italia esistono due tipi di aste immobiliari: con incanto e senza incanto. Nella prima il giudice stabilisce un prezzo

## I SITI DI ASTE PIÙ IMPORTANTI

**ASTE GIUDIZIARIE** Il portale delle

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**Aste ON LINE**

[www.asteonline.it](http://www.asteonline.it)

**ASTEimmobili**

[www.astemmobili.it](http://www.astemmobili.it)

**asteannunci.it** LE ASTE GIUDIZIARIE ON LINE

[www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

**JURISBUONAFIDE**

[www.tribunali.it](http://www.tribunali.it)



Oltre 130 tribunali utilizzano un portale Internet per gli annunci delle aste.

base e un rilancio minimo. I presenti rilanciano a voce aumentando di volta in volta le offerte (la cifra minima la decide il giudice). Se nessuno si presenta, viene fissata una seconda asta e il prezzo del bene è diminuito del 20%.

### 6 A busta chiusa

Nell'asta senza incanto, invece, l'offerta è presentata in busta chiusa con un importo in aumento sul prezzo di base. Il giudice apre le buste e, nel caso ci siano più offerte, provvede a indire un'asta al maggior offerente. Si innesta, dunque, un meccanismo di forte competizione.

### 7 Le indagini personali

Spesso la casa battuta all'asta non può essere visitata prima dell'aggiudicazione e, dunque, bisogna fidarsi solo delle perizie e della planimetria che il curatore fallimentare ha raccolto. In tal caso, è bene cercare di fare delle indagini personali per accertare lo stato dell'immobile.

### 8 Denaro per il ritiro

Sempre meglio diffidare di quanti si avvicinano a chiedere informazioni su un immobile che interessa anche a voi. In alcuni tribunali di città minori, infatti, si presentano gruppi di persone che offrono denaro ai potenziali interessati pur di non farli partecipare all'asta.

### 9 Proprietari solo a metà

Chi vince un'asta non può ritenersi

proprietario della casa. La legge prevede, infatti, che chiunque possa presentare entro 10 giorni dall'esecuzione un'offerta superiore di almeno un sesto al prezzo di aggiudicazione, accompagnandola con un deposito a titolo di cauzione pari al 10% dell'offerta. Se ciò accade, il giudice deve stabilire una nuova asta tra l'aggiudicatario provvisorio e gli altri concorrenti partendo da un prezzo base pari a quello di aggiudicazione aumentato di un sesto. Assegnerà l'immobile a chi farà l'offerta più alta.

### 10 Mutuo a disposizione

Ma non finisce qui. Una volta aggiudicato l'immobile bisogna avere i soldi necessari per pagarlo al massimo entro un mese. E avere un mutuo non è così semplice visto che la casa è già pignorata. Tuttavia l'Abi (Associazione delle banche italiane) ha avviato una procedura che consente al cittadino di avere il denaro da subito. Quando il giudice pubblica l'avviso di vendita, indica anche (se c'è) la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario pari all'80% del valore dell'immobile e le banche che aderiscono all'offerta. Dunque, chi è interessato può contattare uno degli istituti di credito che avvierà l'istruttoria per la concessione del finanziamento. Se positiva, sarà stipulato un contratto preliminare di mutuo che avrà valore solo se la persona si aggiudicherà l'immobile, altrimenti sarà annullato automaticamente.

di Ilaria Molinari