

Le alternative

Asta con incanto

- Si effettua in pubblica udienza davanti a un giudice o a un notaio. Bisogna versare un deposito cauzionale in percentuale rispetto alla base d'asta.
- Le offerte devono essere aumentate di un minimo prefissato dal bando.
- Il bene non viene aggiudicato subito a chi offre di più, ma ci sono dieci giorni durante i quali è possibile riaprire la gara offrendo un sesto più del prezzo di aggiudicazione.
- Se l'asta va deserta il giudice può fissare una nuova udienza ribassando la base d'asta di un quinto.

Asta senza incanto

- Si effettua in Tribunale. Le offerte, previo versamento del deposito cauzionale, sono presentate in busta chiusa.
- Se vi è una sola offerta ed è superiore di almeno il 25% rispetto alla base d'asta, di norma l'immobile è aggiudicato.
- Se vi sono più offerte il giudice in udienza riapre l'asta limitatamente alle persone che hanno presentato offerte.
- L'immobile viene aggiudicato all'offerta più alta presentata in asta. Non c'è possibilità di riaprire l'asta.

A chi rivolgersi (Gli indirizzi web dei Tribunali)

Bologna	www.comune.bologna.it/perbole/tribunale/verifiche/frame_immobiliare.htm	Monza	www.tribunaledimonza.net
Bolzano	www.tribunaledibolzano.net	Napoli	www.astacase.it
Brindisi	www.tribunaledibrindisi.net	Novara	www.tribunali.it/novara.html
Busto Arsizio	www.tribunaledibustoarsizio.net	Pavia	www.tribunali.it/Pavia
Cagliari	www.tribunaledicagliari.it	Perugia	www.tribunalediperugia.it
Catania	www.tribunaledicatania.net	Pesaro	www.astenews.it/tribunali/Pesaro_Febbraio.doc
Catanzaro	www.tribunaledicatanzaro.net	Pescara	www.area58.it/tribunale
Como	www.tribunaledicomo.net	R. Calabria	www.tribunaleaggioe.net/
Firenze	www.tribunalefirenze.org	Rovigo	www.tribunaledirovigo.net
Foggia	www.tribunalefoggia.it	Sondrio	www.astemobiliarsondrio.net
La Spezia	www.tribunaledilaspezia.net	Taranto	www.tribunaleditaranto.net
Latina	www.tribunaledilatina.it	Trento	www.tribunaleditrento.net
Lecco	www.tribunaledilecco.net	Varese	www.tribunaledivarese.net
Lodi	www.tribunaledilodi.net	Vorbania	www.tribunali.it/Vorbania.html
Messina	www.tribunaledimessina.net	Vigevano	www.tribunaledivigevano.net
Milano	www.tribunale-milano.net	Viterbo	www.tribunaleviterbo.it
		Voghera	www.tribunali.it/Voghera.html

La scelta (Dieci appartamenti che andranno in asta a Milano)

Dove	Caratteristiche	Superficie commerciale	Base d'asta	Prezzo teorico*
Via G. Giacomo Mora 7	Appartamento su due piani	202 mq	800.000	898.900
Via Quadronno, 24	4 locali box auto	153 mq + box 14,5 mq	413.200	577.850
Via Solferino 56	Sottotetto	87 mq	235.000	465.450
Via Capocelatro 31	4 locali + box	120 mq + box 13 mq	210.000	268.500
Viale Cassala 61	3 locali	94 mq	187.500	206.800
Viale Abruzzi 52	2 locali	92 mq	138.000	239.200
Largo Tel Aviv 1	3 locali	86 mq	132.000	141.900
Via Poliziano 10	3 locali	81 mq	92.000	218.700
Via Toffetti 18	2 locali con servizi esterni	45 mq	48.000	76.500
Via Padova 5	2 locali	54 mq	64.000	81.000

*sulla base dell'ultimo listino prezzi Borsa immobiliare di Milano; il prezzo teorico è calcolato adottando il valore medio delle quotazioni per immobili usati e liberi

Betty Images/Laura Rorchi

IMMOBILI Fino a qualche anno fa le vendite dei Tribunali erano quasi clandestine. Ora, invece, sono una valida alternativa per investire sul mattone

La casa? All'incanto costa meno

Riscuotono sempre più successo le aste giudiziarie. Le regole da conoscere e i suggerimenti per concludere buoni affari

Le case si possono comprare anche in saldo. L'opportunità, sempre più sfruttata, è offerta dalle aste giudiziarie. E come accade per i saldi è possibile fare buoni affari, ma bisogna agire con prudenza. I beni offerti in asta provengono sia da esecuzioni immobiliari (il caso tipico è quello del debitore che non ha pagato le rate del mutuo) sia da fallimenti.

La procedura classica è quella della vendita con incanto, che si può svolgere sia presso la cancelleria del Tribunale competente sia presso un notaio incaricato dal Tribunale. Chiunque in teoria, a eccezione del debitore, di chi amministra il bene oggetto di vendita o il mandatario del debitore, può partecipare alla gara versando un deposito, in per-

tuale sulla base d'asta. In passato sia la scarsa pubblicità delle aste (con date e descrizione degli immobili pubblicate solo sul *Fal*, il foglio annunci legali, che di solito il comune cittadino non consultava) sia la tortuosità della procedura facevano sì che alle gare partecipasse solo una schiera di affezionati d'accordo tra loro.

«Da allora sono cambiate diverse cose — spiega l'avvocato Silvio Rezzonico, esperto di diritto immobiliare —. Le informazioni sulle aste sono reperibili più facilmente e poi non bisogna esagerare: il business interessa da sempre anche società immobiliari serie».

Una conferma giunge da Arietto Paletti, noto operatore immobiliare milanese che ha gareggiato a decine di aste: «Le immobiliari puntano solo agli affari che richiedono una grande disponibilità di denaro, mentre sulle unità singole la partecipazione di cittadini comuni ormai è tale da rendere poco attraente l'operazione, perché a furia di rialzare

le offerte il prezzo finale di aggiudicazione rischia di essere molto vicino a quello di mercato».

Può anche capitare che il prezzo base d'asta sia più alto di quello medio di mercato, ma in questi casi, non essendoci offerte, il valore di partenza viene ribassato via via. Nella tabella qui sopra, abbiamo selezionato dieci immobili in vendita a Milano: il prezzo base viene confrontato con quello medio del listino della Borsa immobiliare. Si tratta di un esercizio puramente teorico, che peraltro non ha alternative, dato che gli immobili non sono visitabili. Le informazioni sugli immobili sono state desunte dal sito Internet del Tribunale di Milano; sono ormai numerosi gli uffici giudiziari che hanno messo in rete le informazioni sulle offerte, corredate spesso (è il caso del capoluogo lombardo) dalla perizia e

dalla planimetria.

Consultare i siti dei singoli uffici giudiziari è il modo per avere un quadro gratuito e completo dell'offerta; meno utili paiono invece i portali generalisti.

Un aspetto che rende l'acquisto all'asta interessante è il risparmio sulle spese notarili: il trasferimento dell'immobile avviene con un decreto del giudice immediatamente esecutivo, emesso al saldo del prezzo (che deve avvenire al massimo entro 60 giorni dall'aggiudicazione).

Vi è sempre il pericolo che, dopo il pignoramento che ha dato l'avvio all'esecuzione, siano state iscritte sull'immobile altre ipoteche e che i nuovi carichi siano sfuggiti alle indagini del giudice, ma si tratta di un rischio comunque paragonabile a quello che si corre con un rogito

tradizionale.

Il problema vero è che il decreto del giudice non libera automaticamente l'immobile e se chi lo occupa non se ne vuole andare (ipotesi piuttosto frequente) bisogna avviare una procedura di sfratto con ufficiale giudiziario che può richiedere mesi.

Un altro inconveniente che si potrebbe porre è quello di trovare nell'abitazione un inquilino: in questo caso, se il contratto di locazione è stato stipulato prima del pignoramento, è valido a tutti gli effetti e per liberare l'immobile bisogna aspettare la scadenza, proprio come accade nell'acquisto di una casa occupata.

Inoltre, per comprare in asta bisogna disporre di contanti. Una difficoltà cui negli ultimi anni si è ovviato offrendo la possibilità di ottenere un mutuo legato all'aggiudicazione del bene. Spiega Luciano Ambrosone, responsabile Domus e mutui retail di San Paolo: «Nell'avviso di vendita deve essere indicata anche la possibilità di ottenere un mutuo ipoteca-

rio, l'elenco delle banche disponibili a erogare e la quota del prezzo che può essere coperta dal finanziamento. La percentuale però non può mai superare l'80% del prezzo di aggiudicazione». San Paolo è convenzionato con 24 tribunali; 40 quelli con cui collabora banca Intesa, che crede a questo canale al punto, affermano al servizio mutui, «da offrire condizioni preferenziali».

Si tratta di un business interessante, cui stanno pensando diverse banche, come Woolwich e Unicredit banca per la casa. Già operativo è un altro istituto specializzato, Systema mutui. Spiega il presidente Pietro Locatelli. «Chi è interessato può contattarci per l'avvio dell'istruttoria. Noi svolgiamo le indagini patrimoniali come per qualsiasi altro mutuo, mentre non chiediamo la perizia, essendovi già quella del Tribunale e possiamo finanziare in parte anche il versamento del deposito cauzionale. Se il cliente si aggiudica l'asta consegniamo la cifra alla procedura e, contestualmente all'atto di trasferimento dell'immobile, il notaio redige l'atto di mutuo. Quando il cliente invece non vince la gara, il preliminare non ha alcun effetto».

Gino Pagliuca