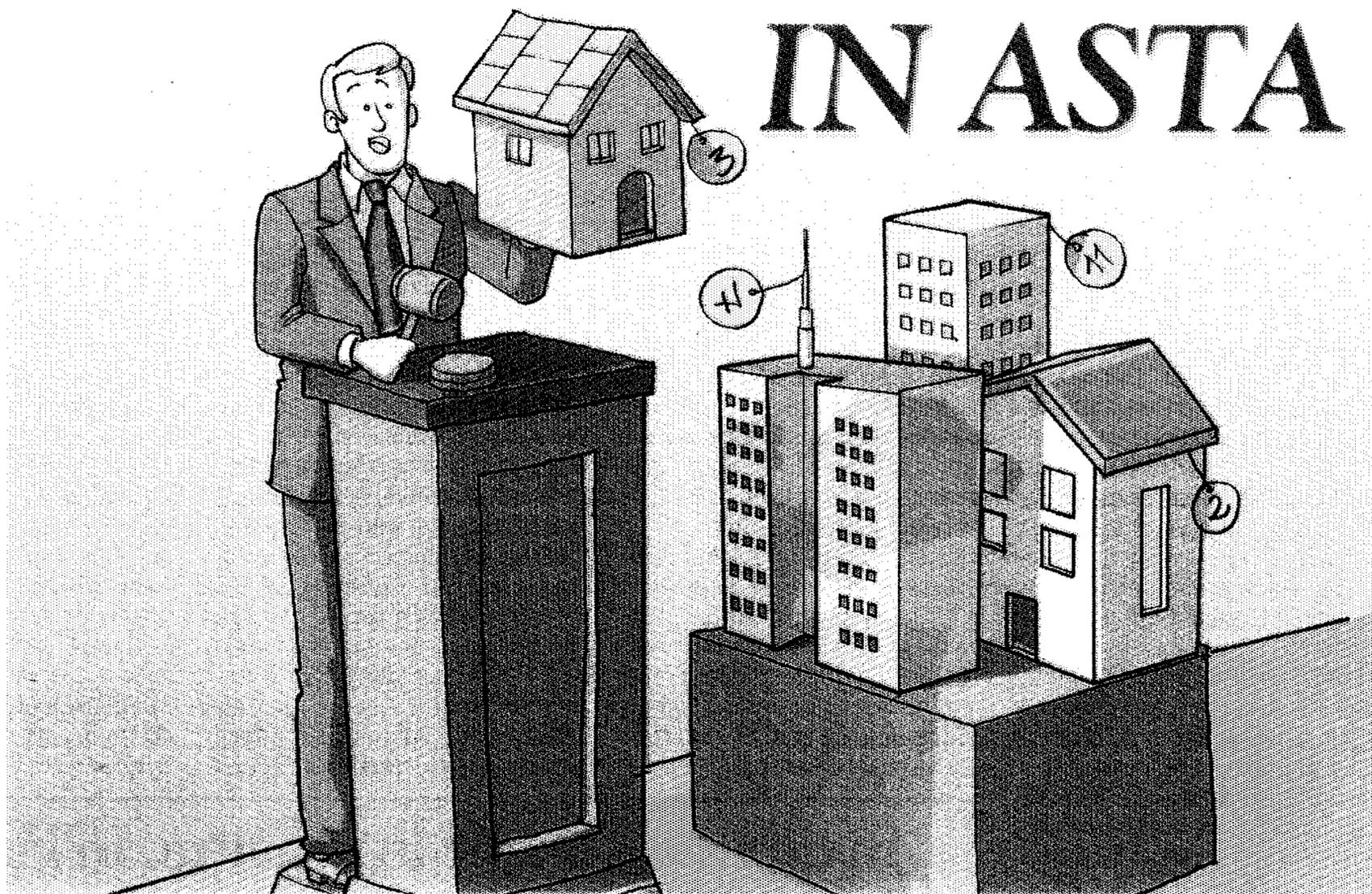


Compravendite Tempi più brevi e buone occasioni per chi compra casa in tribunale. Ma ora le offerte sono meno convenienti

Meno SCONTI IN ASTA



di Oscar Bodini

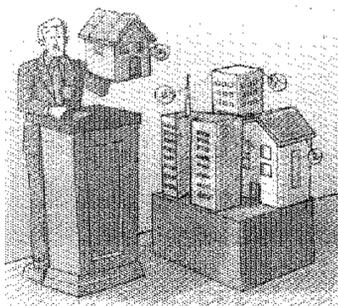
Comprare casa alle aste giudiziarie? Un buon affare, per lo meno sulla carta. Ma alla prova sul campo la realtà si presenta spesso differente e, prima di affidarsi al martello del banditore alla ricerca dell'occasione della vita, occorre avere le idee molto chiare su ciò che si desidera acquistare e sulle procedure da seguire per evitare brutte sorprese a giochi ormai fatti.

L'offerta sul mercato è molto ricca. Soprattutto nelle grandi città, non c'è che l'imbarazzo della scelta. Agli incanti giudiziari che avvengono con cadenza mensile si trova un po' di tutto e se è vero che la parte del leone la fa sempre il comparto residenziale, è altrettanto vero che c'è spesso una concorrenza meno agguerrita per accaparrarsi box, capannoni industriali, magazzini, solai, uffici e persino porzioni di immobili, come nel caso di appartamenti cointestati in cui uno dei due

proprietari viene protestato. Oltre alla proprietà vera e propria si possono inoltre acquisire diritti di usufrutto e nude proprietà.

«In genere si tratta di immobili gravati da ipoteche o sottoposti ad azioni esecutive, oppure appartenenti a soggetti falliti o contro i quali è stata intentata altra procedura concorsuale», precisa l'avvocato milanese Alessandra Messa. I creditori che hanno

(continua a pag. 50)



ALL'ASTA

(segue da pag. 49)

avviato l'iter sono in genere istituti di credito che in precedenza avevano concesso un finanziamento ipotecario a persone divenute nel frattempo morose. Per rientrare in tempi ragionevoli della somma prestata e degli interessi nel frattempo maturati, decidono di cedere gli immobili al miglior offerente, attraverso il meccanismo d'asta. L'offerta minima viene stabilita da un perito a cui il tribunale chiede un minuzioso controllo dello stato catastale e manutentivo dell'immobile da vendere. Tuttavia, non di rado è proprio qui che il meccanismo si inceppa.

A sconto o a premio? Ma come si arriva alla base d'asta? Una regola precisa non c'è, dal momento che le variabili in gioco sono davvero numerose. Lo stato dell'immobile e la situazione contrattuale di chi lo abita, senza scordare il «polso» del valutatore, spesso non immune da ponderazioni soggettive di ciò che è chiamato a peritare. Il tutto reso più complesso da tempi biblici di attesa tra perizia e asta, che al momento dell'incanto complicano ulteriormente le cose. Se è vero che, presupponendo un mercato immobiliare in crescita contenuta ma costante, la forchetta di sconto tra prezzo di valutazione o di asta e mercato reale si allarga con il passare del tempo, è altrettanto vero che nello stesso periodo la situazione manutentiva può risultare molto peggiorata. Con il risultato che il prezzo che a prima vista sembrava allettante rischia di trasformarsi, a conti fatti, in una pillola amara.

In particolari situazioni può anche verificarsi il caso opposto. Il valore di stima viene ritoccato al rialzo alla luce di anni di crescita del mercato immobiliare, supponendo che la crescita continui allo stesso ritmo anche negli anni successivi. Ma se nel frattempo il comparto immobiliare tira il freno, il rischio è di trovare in asta immobili proposti a sconti irrisori, se non addirittura a premio, rispetto al loro reale valore di mercato. Gli esperti consigliano di tener d'occhio questo genere di offerte: se infatti l'asta va deserta, per legge deve essere fissato un ulteriore incanto con

Non solo davanti al giudice

Non solo procedure giudiziarie. Da qualche mese sotto il martello del banditore possono finire anche gli appartamenti di privati cittadini desiderosi di liquidare la loro proprietà. L'idea è venuta a Bir, la Borsa immobiliare romana, azienda speciale legata alla Camera di commercio di Roma, che ha messo a punto la procedura in partnership con il notariato romano. «Siamo partiti nel marzo di quest'anno riscontrando da subito un buon interesse da parte del pubblico», spiega il presidente di Bir, Giovanni Quintieri. Inizialmente, il meccanismo prevedeva una prima fase senza incanto dove, partendo da un prezzo base determinato da Bir, i diretti interessati dovevano presentare offerte in busta chiusa per gli appartamenti in asta. Tra quanti si presentavano, veniva selezionata una short list delle cinque migliori proposte, che poi si davano battaglia in una fase successiva col metodo canonico dell'incanto. «Abbiamo testato la procedura attraverso una società di sondaggi. Quanto è emerso ci ha indotto a semplificare l'iter, procedendo da subito con una gara senza incanto». Tre i principali vantaggi proposti. Il primo atout è legato alla trasparenza dei costi. «Chiediamo il 2% sia a chi vende che a chi compra», sottolinea Quintieri. Si tratta di una somma comprensiva di tutte le spese legate alla registrazione dell'immobile e stiamo trattando con il notariato romano per ottenere anche una forfetizzazione delle spese relative all'atto di compravendita. Il secondo vantaggio è legato alla sicurezza dell'operazione. «Passiamo in asta esclusivamente immobili liberi al rogito, senza possibilità di brutte sorprese per chi compra». Ultimo punto a favore sono i tempi d'attesa, ridotti all'osso. In media, le case vengono cedute dopo un mese dall'inizio della procedura. Giusto il tempo necessario per verificare lo stato di accatastamento e procedere a stima e istruttoria.

un prezzo di partenza inferiore di un terzo rispetto all'offerta precedente.

Non è tutto oro... Una delle docce fredde più ricorrenti per chi compra casa all'asta è quella di trovare l'immobile occupato, malgrado fosse stato dichiarato libero da perito e giudice.

«In effetti un'abitazione viene considerata libera se ad abitarci è la persona protestata», puntualizza Messa, «dal momento che per la legge italiana quest'ultimo non può opporsi al provvedimento del giudice che stabilisce il passaggio di proprietà del-

l'immobile a favore dell'aggiudicatario a conclusione dell'asta». Ma se quest'ultimo ha lasciato nel frattempo l'immobile, stipulando un regolare contratto d'affitto con un inquilino? Qui le cose si complicano. «Prima di partecipare all'asta è buona norma consultare i pubblici registri immobiliari, dove vengono trascritte eventuali ipoteche e depositati i contratti d'affitto», spiega Messa. Se poi si scopre che l'inquilino paga una pigione irrisoria e fuori mercato, allora è possibile intentare causa per dichiarare nullo il contratto stesso. «Si tratta evidentemente di una



locazione fittizia, imbastita con il solo intento di aggirare la legge», conclude Messa (vedere art. 1414 e successivi, codice civile). «Un po' come le false vendite inscenate per stralciare dei beni dall'asse ereditario e non pagare tasse di successione».

Spulciando tra gli annunci. Tentativi di truffa a parte, ci sono offerte che, a meno di rilanci eclatanti, sono estremamente convenienti. Ecco per esempio che cosa in questo momento è possibile trovare sul mercato. Sul sito www.portaleaste.net è descritto un immobile residenziale che verrà battuto a Roma. Si trova in via Benedetto Croce, in zona Montagnola. Si tratta di un appartamento di sette locali a un piano intermedio, con due terrazze, un posto auto coperto e una cantina, per complessivi 189 metri quadrati commerciali. Viene offerto partendo da una base d'asta di 710 mila euro (con rilanci minimi di 10 mila euro), a fronte di una valutazione effettuata nell'aprile del 2005 che ha ravvisato un eccellente stato manutentivo dell'appartamento e delle finiture. Nella stessa zona, Tecnocasa sta vendendo due trilocali da 80 metri quadrati a oltre 400 mila euro e un box di 40 metri quadrati a 60 mila euro. E pro-

babile che il prossimo 19 marzo, quando si terrà l'asta, saranno in tanti a consegnare al giudice curatore un assegno circolare per accreditarsi all'incanto. Sul sito internet del tribunale di Milano (www.tribunale-milano.net) è stato postato un avviso di incanto che riguarda un appartamento di 103 metri quadrati commerciali in piazza Gramsci, nei pressi di corso Sempione e dell'Arco della Pace. L'asta si terrà il prossimo 11 marzo e il prezzo di partenza è di 258 mila euro, che corrispondono a una valutazione di 2.500 euro al metro quadrato suggerita dal perito individuato dal palazzo di giustizia. Nell'arco temporale intercorso tra perizia e battitura, il mercato residenziale milanese ha fatto registrare rivalutazioni importanti, attorno al 30%, in linea con le performance positive di molte altre città italiane. Con il risultato che la base d'asta parte inglobando uno sconto molto cospicuo rispetto agli attuali prezzi degli immobili in zona. Basti pensare che nello stesso condominio Tecnocasa sta trattando la vendita di un bilocale di 75 metri quadrati, proposto a 330 mila euro. Vale a dire 4.400 euro al metro quadro, l'80% in più rispetto al trilocale oggetto dell'incanto. Ma al momento della valutazione l'immobile era occupato (e lo è tuttora) dall'inquilino protestato e infatti il perito aveva suggerito al tribunale di abbassare ulteriormente la base d'asta a 206 mila euro.

Tempi più brevi. Come visto nel caso dell'immobile di piazza Gramsci, talvolta i tempi biblici delle trafale burocratiche possono rendere particolarmente allettante un lotto. Eppure, le proiezioni degli ultimi cinque anni descrivono una situazione in costante miglioramento, destinata quindi a determinare basi d'asta più coerenti con i valori di mercato. Nel 2001 occorre in media 67 mesi (oltre cinque anni e mezzo) per assegnare un immobile attraverso questa procedura, mentre nel 2006 i tempi di attesa si sono ridotti a 52 mesi, quasi quattro anni e mezzo. Un miglioramento incoraggiante, anche se l'Italia rimane lontana anni luce dalla media europea (un anno), dove la Germania guarda tutti dall'alto in basso con soli nove mesi d'attesa per completare l'intero iter. (riproduzione riservata)

In tribunale anche in vacanza. In Florida

Oltre 40 immobili fra case singole che si affacciano sul mare, oppure appartamenti in condomini di recentissima costruzione, ma volendo si possono comprare anche dei terreni. I prezzi? Si parte da poco più di 30 mila dollari per arrivare a cifre 20 volte superiori.

Si tratta dei beni, oggetto di bancarotta, messi all'asta dalla Bankruptcy court di Tampa, Florida, per giovedì 13 dicembre alle 19. Segnale evidente che le difficoltà degli americani a pagare le rate troppo alte ormai delle seconde case al mare sono venute al pettine. Per gli italiani che pagano in euro andare a visitare il sito dell'asta (www.fisherauction.com) può sicuramente valer la pena. Tutti gli immobili sono ben fotografati e a ciascuno è abbinata un'accurata scheda tecnica.

Occorre tuttavia sapere un paio di informazioni, prima di muoversi. La prima è che il giudice ha stabilito un 10% di Buyer's premium. Significa che al prezzo di aggiudicazione bisogna aggiungere il 10% da girare alla Corte come costi. Inoltre, se l'abitazione o il terreno è intermediato da un broker (nel qual caso il sito lo riporta) che gestisce gli appuntamenti per visitare la casa, a quest'ultimo è dovuto un altro 3% sul prezzo di acquisto.

Nonostante ciò, il prezzo finale potrebbe risultare ugualmente vantaggioso per un investitore



Uno degli immobili in Florida che andranno all'incanto il 13 dicembre.

europeo. Grazie soprattutto al cambio. Attenzione però perché il mercato immobiliare americano sta registrando continue contrazioni. L'S&P/Case-Shiller National Home Price Index del 27 novembre scorso ha registrato un calo del 4,5% nei prezzi nel terzo trimestre del 2007 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il cedimento più evidente da 20 anni a questa parte. E Robert Schiller, l'economista di Yale che ha contribuito a creare l'indice, avverte che i prezzi scambiati sull'indice S&P/Case-Shiller Composite alla borsa di Chicago anticipano già una futura contrazione di un altro 5%.

Laura Celli