

Acquistare un immobile. In crescita le aggiudicazioni tramite procedura giudiziaria

Aste più «affollate» e trasparenti

Snellita la normativa - Grazie a internet le offerte sono chiarePAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Una fetta di mercato immobiliare in rapidissima (e fatale) crescita. Stiamo parlando delle offerte di immobili alle aste giudiziarie, costantemente alimentate sia dalle difficoltà di molte famiglie a pagare la rata del mutuo sia dall'incremento dei fallimenti di imprese e società. Una rapida stima sui dati della Banca d'Italia (quasi 113 miliardi di euro a ottobre 2007 di sofferenze bancarie, con un incremento dell'8,45% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) permette di ipotizzare un flusso di almeno 100 mila immobili da aggiudicare nelle aule dei Tribunali o presso i professionisti che sostituiscono il giudice.

Questa l'offerta. Ma anche la domanda è in vorticoso crescita: il boom dei prezzi immobiliari degli scorsi anni, ora in lieve declino, rende sempre più appetibile l'immobile all'asta, che garantisce uno sconto sui valori del mercato "tradizionale" del 20% in media (contribuendo, tra l'altro, a calmierare le quotazioni delle case).

Maggiore accessibilità

A oliare il meccanismo delle vendite giudiziarie ci sono le novità normative varate negli ultimi tempi, che hanno portato notevole trasparenza al mercato delle aste, fino a qualche anno fa difficilmente accessibile al comune cittadino e riservato soprattutto a pochi operatori specialisti per un ventaglio di ragioni. Per esempio, la scarsa pubblicità data agli immobili che venivano messi all'incanto, la necessità di disporre immediatamente di denaro liquido, la lunghezza e la complicazione

delle procedure.

Tutti questi problemi esistono anche oggi, ma sono meno marcati: le norme sono state snellite, i tribunali sono talora più efficienti, in loro soccorso sono venuti anche i notai e altri

professionisti. Inoltre, sta diventando possibile visitare gli immobili, soprattutto, è più facile essere informati, anche grazie a internet. La più grande novità portata al meccanismo delle vendite all'asta dalla legge di riforma è proprio l'aver reso obbligatoria la pubblicazione degli avvisi di vendita su siti internet (autorizzati ai sensi del Dm Giustizia 31 ottobre 2006), comprensiva di «tutti i dati che possono interessare il pubblico», tra cui l'ordinanza del giudice e la perizia di stima. Talora nei siti internet sono previsti altri allegati, come foto e piantine degli immobili. La pubblicazione deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o comunque della data dell'incanto.

Ancor prima delle modifiche legislative, comunque, la rete si stava già affermando come il mezzo principe per vendere all'asta, per la sua facilità di consultazione e per la possibilità di avere a disposizione con un "clic" tutte le preziose informazioni necessarie.

Non più «al buio»

Fino a poco tempo fa, comunque, il principale "buco nero" dell'acquisto all'asta giudiziaria era costituito dalla quasi impossibilità di visitare i locali.

Ora le cose sono in parte cambiate. La riforma delle procedure ha consentito al giudice di affidare il ruolo di custode a un professionista anziché allo stesso

debitore-proprietario che continuava a occupare l'immobile (o a un suo inquilino), persone che evidentemente avevano tutto l'interesse a mettere i bastoni tra le ruote al candidato acquirente. Ciò, è vero, ha fatto alzare un po' i prezzi d'asta (per l'onorario del professionista), ma in compenso ha reso più semplice la visitabilità dell'alloggio.

Ci sono, poi, altri vantaggi. Il custode, infatti, si dovrebbe assumere i compiti della gestione ed eventualmente quelli della valorizzazione del fabbricato, impedendo che, come troppo spesso è accaduto in passato, cada in rovina o sia danneggiato da vandali. Inoltre, se il giudice lo incarica, fa capo a lui il compito di eseguire lo sfratto degli immobili occupati, con o senza titolo, sostituendosi all'ufficiale giudiziario (tutto ciò anche dopo che l'immobile è stato già aggiudicato).

È il giudice stesso che può decidere «con provvedimento non impugnabile» la liberazione dei locali sin da dopo il pignoramento, guadagnando così tempo prezioso nelle procedure e contribuendo a rivalutare il prezzo dell'immobile posto all'asta. Ovviamente, se i locali risultano locati con regolare contratto registrato prima del pignoramento, occorrerà attendere la sua scadenza (a meno che il conduttore non sia moroso e si rifiuti di saldare i debiti). L'esistenza o meno del custode (e il modo per rintracciarlo) si possono in genere dedurre da internet.

Ordinanza e perizia

Sono obbligatorie per legge anche altre forme di pubblicità meno complete (affissione per tre giorni nell'albo dell'uf-

ficio giudiziario, quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione).

Tra gli strumenti utili per informarsi, poi, rimangono ovviamente l'"ordinanza di vendita", che approfondisce tra l'altro anche le condizioni economiche, e la perizia, nella quale è spiegato il "perché" del prezzo, anche rapportato alla situazione di manutenzione dell'immobile stesso, e si dovrebbero evidenziare i principali difetti. Il rischio-ipoteca è inesistente, perché l'immobile viene trasferito senza di essa.

L'ordinanza di vendita deve indicare, tra l'altro, l'identificazione e la descrizione dell'immobile, il prezzo di partenza, il luogo e l'orario dell'asta, l'importo della cauzione e del deposito per le spese di svolgimento, le modalità di aumento delle offerte al rialzo e quelle per pagare il prezzo (non oltre i 60 giorni dall'aggiudicazione).

La perizia, richiesta dal giudice per valutare il prezzo base dell'immobile, è un documento prezioso, non solo perché contiene praticamente tutti i dati descrittivi (identificazione catastale, planimetria, condizioni di manutenzione eccetera), ma anche perché include le principali "maggagne" rilevate dall'esperto. Deve, per esempio, essere chiaramente specificato se l'immobile all'asta è libero, occupato dal proprietario o locato.

Occorre comunque cautela. Il primo problema è che le perizie possono essere "datate", cioè redatte anni e anni prima che l'immobile vada all'asta e non più aggiornate. Bisogna, poi, per quanto possibile, riuscire a capire qual è l'affidabilità del perito in questione, per evitare di scoprire troppo tardi debiti contratti con il condominio, vincoli o servitù in atto.

IL TREND

Il boom delle valutazioni sul mercato fa aumentare notevolmente la domanda. I risparmi medi si aggirano intorno al 20%

PORTE APERTE

Un tempo visitare le case era quasi impossibile: adesso, se il ruolo di custode è affidato a un professionista, molti ostacoli si eliminano



IMAGOECONOMICA

Quante battute. Si stima un flusso di almeno 100mila immobili da vendere tramite le aste giudiziarie

