

Dopo un calo costante durato alcuni anni, le vendite giudiziarie degli immobili riprendono a crescere

Case all'asta, riparte il business

Nei primi sei mesi 2009 emessi 19.114 provvedimenti giudiziari

Pagina a cura
DI DUILIO LUI
E SILVANA SATURNO

Famiglie che non reggono più il peso del mutuo e aziende che rivedono al ribasso gli investimenti pluriennali. Due fenomeni collegati alla recessione in atto, che spingono un numero crescente di persone a lasciare l'immobile in precedenza acquistato. Con le banche finanziatrici, anch'esse a caccia di liquidità, che sempre più spesso decidono di mettere all'asta appartamenti e capannoni, desiderose di portare quanto prima nuova liquidità in cassa. Si spiega così il boom delle aste immobiliari, che consentono di risparmiare fino al 30% sul prezzo di mercato, a patto di compiere i passi giusti per evitare che l'entusiasmo della gara possa fare brutti scherzi.

I numeri. Secondo un censimento del ministero della giustizia, le vendite giudiziarie emesse (si veda la tabella) dai tribunali italiani nell'intero 2008 sono state 33.081, ma il dato relativo al solo primo semestre 2009 ha raggiunto quota 19.114. A condizioni costanti, dunque, l'anno scorso dovrebbe essersi chiuso oltre quota 38 mila, ma la sensazione che si ricava tra gli operatori del settore è che i numeri definitivi saranno anche più elevati. Perché chi ha un immobile di proprietà, di solito fa altre rinunce e solo quando non ha alternative, accetta di disfarsene. Inoltre, i numeri censiti dal ministero riguardano operazioni di dismissione che richiedono procedure di diversi mesi. «Occorre considerare che le esecuzioni immobiliari hanno tempi lunghi, fino a quattro anni», osserva **Luca Dondi**, analista per il mercato immobiliare di Nomisma. «Questo significa che i dati più re-

centi legati alle aste non riflettono la situazione più recente». Verosimilmente, dunque, la crescita del settore sarà ancora più sostenuta negli anni a venire.

Come partecipare. La partecipazione all'asta di un bene pignorato, oggetto di una procedura di espropriazione forzata, è ammessa anche per i privati (escluso il debitore). È un'opportunità importante in questa fase, considerato anche che le società del settore immobiliare, da sempre tra i principali acquirenti di case all'asta, hanno in molti casi problemi di liquidità che le spingono a concentrarsi sul proprio core business.

L'evoluzione normativa degli ultimi anni (in particolare le leggi n. 80/2005 e la n. 52/2006) si è mossa sulla via della semplificazione in modo da far decollare un settore che in altri paesi occidentali arriva a coprire fino al 10% del volume delle compravendite annuali. Innanzitutto, per candidarsi alla partecipazione occorre versare una somma compresa (in base alle decisioni del Tribunale competente) tra il 10 e il 30% del valore di perizia.

Quota prevista per scremare i partecipanti, circoscrivendoli ai soli realmente interessati all'acquisto. In caso

di insuccesso all'asta, è previsto

l'immediato rimborso della somma. Se si vince, ma il saldo non viene corrisposto entro 60 giorni (oppure entro 180 gg dall'aggiudicazione pagando gli interessi legali a decorrere dal 61esimo giorno), la cauzione resta nelle mani del Tribunale, che successivamente provvederà a bandire una nuova asta.

Il versamento dell'anticipo avviene in contemporanea con la presentazione della propria candidatura al Tribunale, secondo i termini fissati da ciascuna struttura.

Il concorrente può partecipare all'aggiudicazione direttamente o tramite rappresentante fornito di procura.

L'asta avviene in prima battuta nella modalità senza incanto, con offerte presentate in busta chiusa, che vengono poi aperte per stabilire il vincitore. L'offerta è irrevocabile salvo che il giudice non disponga la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta. Solo nel caso che questa opzione vada deserta, si ricorre all'incanto, caratterizzato dai rilanci a voce.

I risparmi. Ovviamente, chi partecipa a un'asta lo fa soprattutto perché conta di conseguire un risparmio rispetto al prezzo pieno, ma questa è una possibilità, non una garanzia. Non esistono statistiche in merito, anche se i principali operatori stimano un costo inferiore del 15-30%.

Inoltre l'acquisto all'asta non prevede costi notarili, né spese per intermediari.

La possibilità di risparmio cresce man mano che le aste si chiudono con un insuccesso perché, a quel punto, i tribunali tendono a ridurre il massimale. Tuttavia le imposte (registro, catastale ed ipotecaria) su questa tipologia di acquisto si pagano sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale.

© Riproduzione riservata

IO Altri articoli
sul sito www.italiaoggi.it/aste

PROVEDIMENTI DI ESECUZIONE

Tribunali Ordinari - Dato nazionale - Uffici rispondenti in tutti i trimestri

Anno	Vendite giudiziarie di beni immobili (1)		Vendite esattoriali di beni immobili (2)		Assegnazioni giudiziarie di beni immobili (3)	
	Emessi	Accolti	Emessi	Accolti	Emessi	Accolti
Anno 2005	41.244	16.397	1.625	1.617	1.990	600
Anno 2006	37.381	14.597	2.163	2.000	886	820
Anno 2007	35.452	14.887	2.024	2.178	6.020	2.205
Anno 2008	32.729	11.295	1.686	1.556	7.203	2.313
1° semestre 2009*	19.114	6.274	1.296	943	4.022	758

* Dato provvisorio

Fonte: Ministero della giustizia - Direzione generale di statistica
Dati definitivi aggiornati al 20/11/2009

(1) I provvedimenti emessi comprendono sia le ordinanze con cui il giudice dispone la vendita (che potrà avvenire senza incanto o con successivo incanto) secondo gli artt. 569 e 576 del c.p.c., sia le ordinanze con le quali il giudice provvede sulle istanze di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. e delega al notaio il compimento delle operazioni di vendita con incanto. I provvedimenti attuati comprendono le vendite esitate positivamente, ovvero nelle quali nessun bene è rimasto invenduto.

(2) Comprendono tutti i provvedimenti emessi dal giudice relativi alle procedure immobiliari dell'Esattoria comunale

(3) Comprendono tutti i provvedimenti emessi, con i quali il giudice dispone l'assegnazione art. 590 c.p.c. e tra quelli attuati le assegnazioni esitate positivamente

Alcuni consigli per evitare brutte sorprese

La prima regola da seguire per evitare brutte sorprese è di evitare le offerte per gli immobili occupati: in questo caso, infatti, spesso il debitore pignorato impedisce di visionare preventivamente l'immobile e l'aggiudicatario finisce per acquistare a scatola chiusa, facendo esclusivo affidamento sulla perizia del tecnico nominato dal giudice.

Inoltre, se l'immobile è occupato, solitamente si allunga il tempo che trascorre tra l'aggiudicazione all'asta del bene e quello in cui il vincitore diviene formalmente proprietario dell'immobile. Se poi è necessario ricorrere allo sgombero attraverso l'intervento della forza pubblica, può essere necessario attendere anche un anno.

Non è necessario avere una disponibilità liquida per l'intero ammontare del prezzo. È possibile, come per qualsiasi compravendita, fare ricorso a un mutuo. Ricordandosi, comunque, che la pratica presso l'istituto di credito richiede diverse settimane: il consiglio è di aprire l'istruttoria almeno un paio di settimane prima

di partecipare all'asta, calibrando i tempi dell'eventuale saldo al tribunale. Nel caso di mancata aggiudicazione, si può sempre annullare la pratica pagando la somma concordata a monte con l'istituto di credito (di solito l'ammontare oscilla tra 50 e 100 euro).

Per evitare qualsiasi rischio, il consiglio è di farsi assistere da un consulente o un legale di fiducia, ma ricordandosi che questa scelta ha dei costi, difficili da quantificare a priori.

I punti di riferimento più importanti per conoscere il calendario delle aste sono i tribunali. L'alternativa più rapida per risparmiare tempo nella ricerca arriva da Internet: ci sono infatti diversi siti che propongono le banche dati dei provvedimenti giudiziari, da BollettinoAste (www.bollettinoaste.com) ad Asteimmobili (www.asteimmobili.it), a Portaleaste (www.portaleaste.it). Una volta entrati nello spazio web, è possibile navigare tra le diverse tipologie di beni e fare scelte mirate per tribunale.

Duilio Lui

— © Riproduzione riservata —

