

Casa & Condominio

L'aumento dei pignoramenti moltiplica le opportunità

Appartamenti all'asta I segreti di un buon affare

Luglio mese ottimo. Informazioni sicure solo sul sito del tribunale

L'affare è possibile. E a volte è davvero goloso. Ma muoversi nell'intricato mondo delle aste giudiziarie non è semplice. Eppure, guardando i prezzi pubblicati negli annunci a pagamento dei giornali viene voglia di tentare. La normativa recente, in vigore dal 2006, assicura massima trasparenza. E oggi tutti possono comperare una casa all'asta, senza bisogno dell'assistenza di un legale o di un altro professionista: basta non avere fretta ed essere disposti a mettersi in gioco partecipando più volte. Questo, poi, è il momento giusto per tentare l'affare: le aste di luglio e settembre sono da sempre le meno frequentate.

Niente spese notarili

«Sempre più spesso i miei clienti consultano le offerte delle aste — conferma l'architetto Cecilia Avogadro specializzata in ristrutturazioni —. La ricerca è semplice: sul sito ci sono piante, foto, dati catastali e descrizioni complete di tutte le caratteristiche della casa. In più si può fissare un appuntamento per vedere l'immobile».

I vantaggi, per chi riesce a concludere, sono molti: oltre al prezzo, solitamente inferiore al mercato, non si pagano spese notarili o di mediazione, si possono sanare eventuali abusi edilizi, si cancellano ipoteche e pignoramenti, si può usufruire delle agevolazioni per la prima casa e pagare con un mutuo, basta prendere accordi con la banca almeno 30 giorni prima dell'asta (il finanziamento parte solo in caso di aggiudicazione). Oltre al prezzo dell'immobile si devono pagare gli oneri fiscali (Iva o Imposta di registro), le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e la

voltura catastale (circa 200 euro). Mentre gli assegni di cauzione dei partecipanti non aggiudicatari vengono immediatamente restituiti.

Ampia scelta

A tutto questo si aggiunge una scelta di immobili che mai è stata così ampia e interessante: l'effetto della crisi si è fatto sentire in molti settori e i dati forniti dalla Terza sezione Civile del Tribunale di Milano parlano di un aumento dei pignoramenti in questi primi mesi del 2010 del 50% rispetto allo scorso anno. Esistono quindi soluzioni interessanti per tutti i gusti e in tutte le zone, anche le più centrali ed esclusive.

Ma le procedure di vendita sono trasparenti? «Su questo non ci sono dubbi», assicura Domenico Orlando, segretario del consiglio notarile di Milano (dal '98 ai notai viene delegata la gestione delle aste).

Vediamo allora, nella pratica, cosa deve fare chi vuole partecipare a un'asta. Gli annunci, oltre ad essere pubblicati tutti i mercoledì su «Metro» e una volta al mese sui quotidiani, si consultano sul sito Internet www.tribunale.milano.it, l'unico spazio web ufficiale e completo con le segnalazioni di tutti gli immobili delle vendite giudiziarie di Milano. Trovato l'immobile «giusto» si controllano i documenti presso la Cancelleria del Tribunale (via Freguglia 1, primo piano), o nello studio del notaio delegato alla vendita, come ormai avviene nella maggior parte dei casi. Se è tutto a posto si compila la domanda di partecipazione e si deposita la cauzione, tramite un assegno circolare non trasferibile, entro dodici ore dal termine indicato nell'ordinanza.

Appartamenti prestigiosi

«Per legge la prima vendita è senza incanto e la cauzione minima è del 10% della cifra offerta — spiega Andrea Cesarini, dello studio notarile Ajello Sormani, delegato alle vendite dal Tribunale di Milano —. Se partecipa una sola persona si aggiudica l'asta, se invece ci sono più offerte si organizza una successiva vendita con incanto. In questo caso la cauzione minima è il 10% del prezzo di base: l'asta avviene tra tutti i partecipanti, partendo dall'offerta più alta». Quando un'asta con incanto va deserta il giudice ordina la diminuzione di un quarto del prezzo. «Per questo motivo il trucco è consultare con regolarità gli annunci e tenere sempre d'occhio gli immobili che partivano da prezzi alti: possono diventare molto interessanti in un secondo tempo», continua Cesarini.

Soglia limite

Qualche altro suggerimento per un «principiante»? «Solitamente sono da evitare gli immobili piccoli a basso prezzo, che suscitano l'interesse di troppe persone: al contrario ho assistito più volte ad aste di appartamenti prestigiosi chiudersi con un solo partecipante, che ha acquistato al prezzo base», racconta Cesarini. «Dal punto di vista economico, invece, è fondamentale stabilire prima la cifra che si considera massima e non superarla: sembra una banalità, ma al momento del rilancio si tende a dimenticare quali sono le reali possibilità del proprio portafoglio. Per finire, per evitare ovvie complicazioni, sono da privilegiare gli immobili non occupati».

Clara Bona

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'iter
da
seguire****Il sito**

L'elenco delle aste giudiziarie è reperibile sul sito www.tribunale.milano.it. E' l'unico spazio web ufficiale, gestito dal tribunale di Milano e dalla Camera di Commercio.

I controlli

Prima di partecipare a un'asta bisogna controllare la documentazione dell'immobile presso la Cancelleria del Tribunale o nello studio del notaio delegato alla vendita.

La cauzione

Per legge la prima vendita è senza incanto e la cauzione minima è del 10% della cifra offerta. Se le successive aste vanno deserte il giudice ordina la diminuzione di un quarto del prezzo.



1.256
I pignoramenti a Milano nel primo trimestre di quest'anno

30
Giorni prima dell'asta bisogna prendere accordi con la banca

50%

L'aumento

dei pignoramenti nei primi mesi del 2010 rispetto all'anno passato secondo la Terza sezione del Tribunale

L'imprenditore**«Così mi sono comprato l'ufficio»**

Imprenditore
Davide Quarti

Gli immobili sono sempre stati il suo «pallino» e qualche anno fa ha iniziato a leggere gli annunci delle aste con attenzione. Davide Quarti, 47 anni, imprenditore, ha deciso così di «provarci»: «Per tre volte non sono riuscito a concludere, ma alla quarta mi sono aggiudicato un bell'ufficio proveniente da un pignoramento», racconta. «La posizione è ottima: 80 metri quadrati in corso di Porta

Romana». La base d'asta partiva da 200 mila euro: lui ha chiuso a 300. «Eravamo in venti e ho capito che potevo farcela. La volta precedente avevo partecipato a un'asta con più di 100 persone. Decisi di lasciar perdere». Ma il motivo di tanta affluenza era semplice: un appartamento sui Navigli di 100 metri quadrati a 60 mila euro di base d'asta fa gola a molti. (C. Bon.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA