

Comprare casa ai tempi della crisi All'asta il prezzo scende del 20%

di DAVIDE VENTURINI

IL MUTUO diventa a peso d'oro? Con un po' di cinismo, approfittare della crisi altrui per acquistare all'asta un immobile pignorato può essere indubbiamente vantaggioso. Ma può anche comportare rischi. Innanzitutto occorre avere buone informazioni sull'immobile: vi sono siti internet specializzati o varie riviste del settore in cui reperire dati e documentazioni rilevanti e precise. Le aste giudiziarie, a cui possono partecipare tutti i cittadini, possono essere senza o con incanto: la prima è stata privilegiata dalla più recente legislazione; se l'asta senza incanto va a vuoto, si può procedere a quella con incanto.

IL PREZZO base è solitamente piuttosto basso rispetto al valore di mercato, ma essendo base difficilmente resterà tale. Inoltre potrebbe essere basso perché l'immobile è abitato e magari non sarà semplice o veloce liberarlo. E questa situazione va merssa in conto. Chi è interessato, deve presentare in tribunale una busta chiusa contenente una proposta d'acquisto e un assegno circolare per la cauzione, pari al 10% del prezzo di partenza. Nelle informazioni, oltre all'avviso di vendita che specifica il prezzo base, si trova anche l'ordinanza di vendita, che approfondisce le condizioni economiche, e la perizia in cui si spiega il perché del prezzo, rapportato alla

situazione di manutenzione generale dell'immobile.

IL RISCHIO ipoteca è quasi inesistente, però è meglio informarsi. Comunque, l'ordinanza di vendita deve contenere: identificazione e descrizione dell'immobile, prezzo base, luogo e orario dell'asta, tempo relativo alla pubblicazione, cauzione e deposito per le spese di procedura, modalità di deposito e di pagamenti ulteriori nel caso di aggiudicazione. La perizia deve includere identificazione catastale, planimetrie, condizioni di manutenzione. Occorre poi controllare che non vi siano problemi relativi ad abusivismo edilizio, condoni richiesti o liti giudiziarie in corso. La perizia dovrebbe essere a disposizione nella cancelleria del tribunale o presso il professionista delegato dal tribunale, ma talvolta è consultabile nel sito online in cui si trova anche l'avviso di asta. Ma

attenzione, la perizia potrebbe non essere recente e potreste scoprire troppo tardi che magari la casa è occupata abusivamente, o con altri problemi. Inoltre, ci sono ottime perizie e perizie fatte un tanto al metro... È quindi consigliabile la visita della casa,

OCCHIO AI RISCHI
La perizia potrebbe essere non aggiornata. Complicazioni se l'immobile è occupato

che in passato era alquanto difficile. Ora è in linea di massima fattibile, tramite un custode, cioè un professionista incaricato dal tribunale. Se l'immobile è ancora occupato, sarà poi il giudice, dopo il pignoramento, a disporre la liberazione; se però i locali risultano in locazione con regolare contratto registrato prima del pignoramento,

ocorrerà attenderne la scadenza, a meno che il conduttore non sia moroso e si rifiuti di saldare i suoi debiti.

I VANTAGGI. Comprando all'asta si può risparmiare fino al 20% del valore dell'immobile, evitando inoltre spese notarili e la percentuale dovuta ad agenzie e mediatori immobiliari. E si possono poi accendere mutui con i benefici della prima casa. Ma a volte può convenire rivolgersi a un'agenzia immobiliare, in quanto più facilmente riesce a reperire dati e documenti e, con l'esperienza del mestiere, potrà su vostra delega partecipare all'asta, evitando situazioni e problemi (ad esempio spese condominiali non pagate) più difficili da gestire se non si ha pratica. Per l'acquisto sono stati siglati accordi tra tribunali e l'Abi (l'associazione bancaria) specificati sul sito www.abi.it. Oltre al prezzo di aggiudicazione, si versano le normali imposte catastali e di registro. Ci sono però le spese di Cancelleria che sono difficilmente quantificabili, ma non certo esagerate. Consigliamo anche immobili cartolarizzati (informazioni su www.tesoro.it/asteimmobili) in quanto quando Stato e enti pubblici cartolarizzano beni immobili, l'asta è più conveniente e gli immobili sono sempre liberi.

I siti utili:
www.astegiudiziarie.it
www.astagiudiziaria.com
www.portaleaste.com

L'ALLARME

Pignoramenti

Nel triennio nero della crisi economica, 2008-2010, l'Adusbef calcola che i pignoramenti sono cresciuti del 69,35% con circa 150mila case vendute in aste giudiziarie



I NUMERI**31.000****+31,8%**

È il boom dei pignoramenti immobiliari toccato nel 2010, anno orribile della crisi economica, sul 2009, nonostante il piano di sospensione delle rate

È il numero di clienti, secondo i dati Abi, che fino a settembre 2010 ha chiesto la sospensione delle rate del mutuo, per un debito residuo di circa 4 miliardi

+54,8%

È l'aumento massimo nel 2010 di pignoramenti: è stato registrato a Torino, seguito dal +48,3% di Milano e dal +46,8% di Genova. In fondo a questa classifica, il +23,7% di Napoli e, a scendere, il +13,9% di Venezia e il +13,8% di Rovigo dove si è registrato l'incremento più limitato

**1.592**

È il numero più alto di esecuzioni immobiliari in questo inizio 2011 ed è stato toccato a Milano. Sul podio si collocano anche Torino con 930, e Roma con 728