

Comprare bene

Gli affari? Si fanno all'asta

Imbarazzo della scelta. E prezzi dimezzati rispetto ai valori di mercato

Si vede il boom dei pignoramenti. È lì, sulla vetrina del sito *Tribunale.milano.it* dove centinaia di alloggi sono esposti con foto, planimetrie e riferimenti del custode incaricato di mostrarli al potenziale acquirente.

Tra gli immobili molti sono piccoli e periferici. Ma altri — più grandi, magari arrivati anche al terzo tentativo d'asta — si presentano come vere occasioni. E non manca chi se li aggiudica, a dispetto dell'assenza di liquidità che sta paralizzando il mercato e rendendo deserte nove vendite giudiziarie su die-

Non solo società immobiliari

A fare affari non sono solo le agenzie che acquistano per affittare o rivendere, e nemmeno soltanto le società immobiliari collegate alle banche che dai gestori delle pratiche sui crediti — come spiega una fonte interna a un grande gruppo finanziario — ricevono sistematiche imbeccate sulle aste «buone». Sono anche piccoli investitori privati che si avvicinano al mondo delle vendite giudiziarie, un tempo tutte all'incanto (con offerte fatte a voce di persona) e spesso manovrate in maniera poco chiara, oggi invece più trasparenti e accessibili a chi ha liquidità di pronto utilizzo.

Del resto, chi si mette in gioco guadagna: a Milano, il ribasso delle case aggiudicate è del 38% sul prezzo base della prima asta, osserva Massimiliano Bertolino, amministratore delegato di Fare Npl, società specializzata nella gestione di crediti in sofferenza. Ovvero il 50% rispetto al valore di mercato, come precisa

Achille Frontini, da 40 anni perito estimatore del tribunale.

Cosa c'è dietro alle aste?

L'interesse dell'esecutato è massimizzare il prezzo di vendita ma anche minimizzare i costi a carico delle procedure, cioè il compenso dei professionisti coinvolti e le spese per la pubblicità legale degli annunci. Un mercato, quello degli avvisi d'asta, che fa gola a molti perché aumentano esponenzialmente non solo i numeri delle case pignorate ma anche i tentativi per aggiudicarle (in media a Milano quattro per ogni alloggio, stima Bruno De Gasperis, ad di Asteimmobili che a Milano per otto anni ha gestito la pubblicità, ora passata a Edicom Finance).

Diversi avvocati, fatture alla mano, fanno notare che oggi gli avvisi costano dai 600 ai mille euro a «botta», molto di più rispetto a un anno e mezzo fa. Ma la cosa è confutata da Digicamere, consorzio della Camera di commercio che dal giugno 2010 amministra, per conto del tribunale, la pubblicità delle aste e dal marzo 2012 anche l'informazione delle procedure esecutive e fallimentari nonché l'avvio del processo civile telematico (tutto subappaltato, ora, al nuovo fornitore Edicom). «Con il nostro lavoro, senza aggravio di costi, abbiamo ampliato i canali di distribuzione degli annunci d'asta» dicono dall'ente. E in effetti, secondo l'accordo, la sua intermediazione è senza oneri per l'amministrazione giudiziaria e prevede solo la copertura dei costi.

Per il resto il progetto d'informazione del tribunale, presentato dalla stessa Digicamere, prosegue a spron battuto, virtuoso, anche grazie ai 3,5 milioni di euro as-

segnati nel marzo 2010 a Milano in vista dell'Expo.

La trasparenza è online

Le riserve dei privati nell'aderire alle aste si spiegano, oltre che con la scarsità di fondi, anche con l'idea che le procedure per le poche vendite interessanti siano ancora pilotate o persino controllate dalla malavita. Questa percezione oggi è però forse da sfatare, dice una fonte giudiziaria, «soprattutto grazie alle offerte in busta chiusa presentate per le aste senza incanto, le uniche che evitano la turbativa».

Altri deterrenti, aggiunge Bertolino, sono la necessità di avere liquidità subito perché una volta conferita la casa «entro 60 giorni bisogna versare il saldo» e la distorsione fiscale per cui l'imposta sul trasferimento è calcolata sul valore di aggiudicazione del bene e non su quello catastale, «più basso».

Per contro, riferisce Albino Bertolotti, amministratore di Sivag e custode di molti alloggi occupati con titolo opponibile al procedimento d'asta, «ora visionare gli alloggi di persona è quasi sempre relativamente facile. La vera incognita sono invece i tempi e i costi per l'accesso».

Cogliere l'attimo

Ma visto che l'occasione ghiotta può capitare tanto vale provarci, con costanza e prontezza. Sapendo che «le case "buone" iniziano ad essere convenienti verso il terzo tentativo d'asta e a quel punto occorre agire con solerzia, possibilmente non all'incanto, prima che il prezzo scenda ancora, tanto da indurre i creditori a sospendere la procedura di vendita».

Elisabetta Andreis

pervoi@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I «ribassisti»

A comprare non sono più solo le agenzie o le società immobiliari legate alle banche ma anche privati con liquidità

1.230

I decreti ingiuntivi emessi per morosità condominiale nella giurisdizione del tribunale di Milano nel 2012. Rispetto all'anno precedente incremento del 26 per cento

I consigli

- Spulciare gli annunci su *Tribunale.milano.it*
- Controllare i documenti dell'immobile presso il tribunale o lo studio del professionista



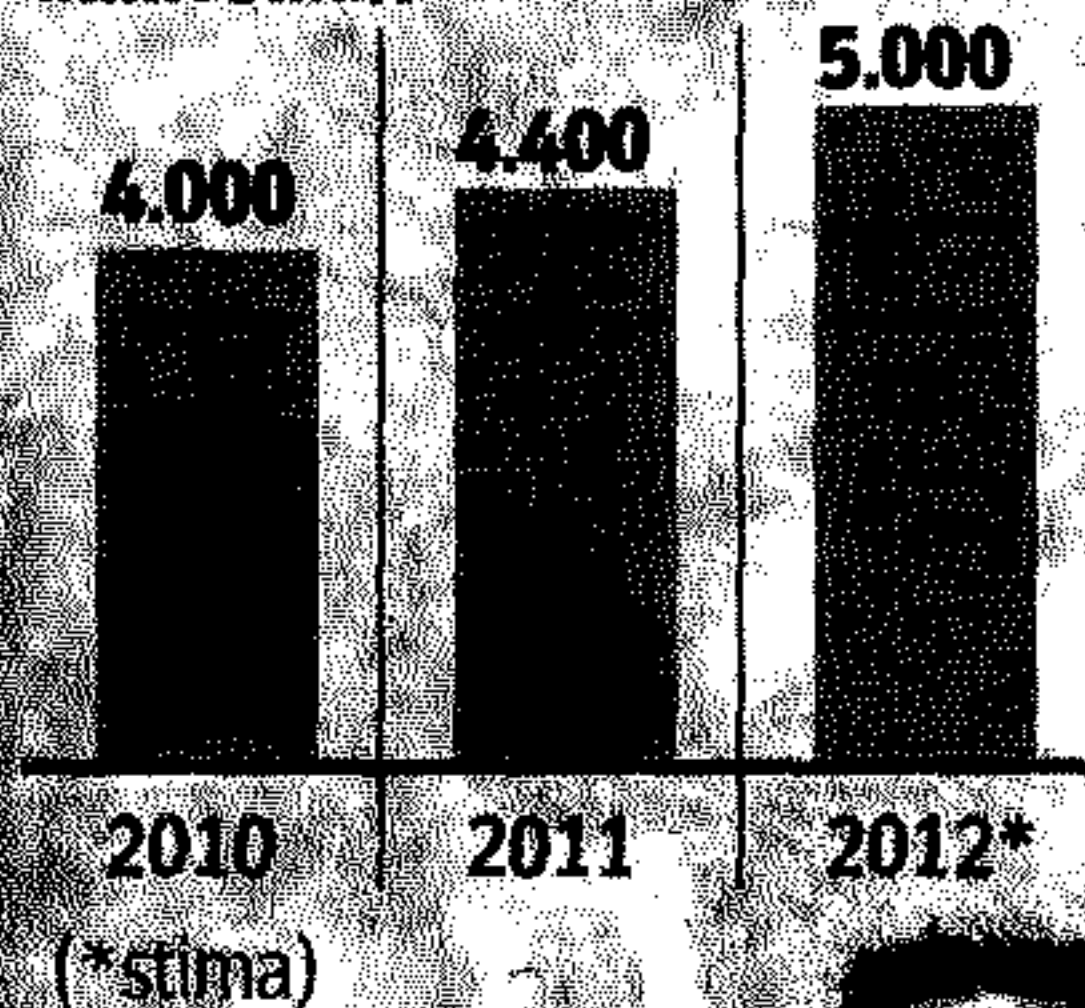
delegato alla vendita

- Contattare il custode giudiziario per vedere l'appartamento
- Presentare domanda con marca da bollo alla Cancelleria del Tribunale o al professionista, con «almeno il 10%» del valore di base d'asta a titolo di cauzione (e, in caso di asta senza incanto, l'indicazione dell'offerta, in busta chiusa)
- In caso di aggiudicazione, saldare entro 60 giorni

4/5 anni

La stima della durata media delle procedure esecutive a Milano

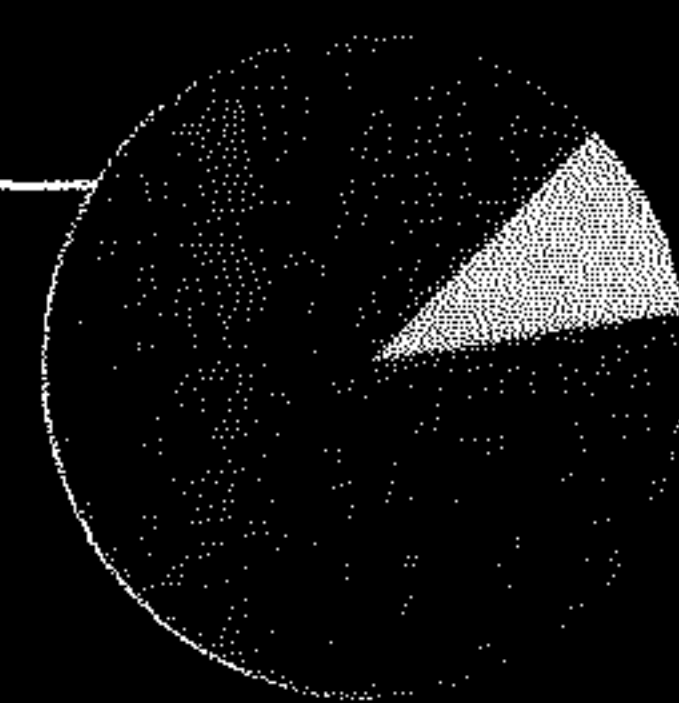
Milano, crescita dei pignoramenti immobiliari



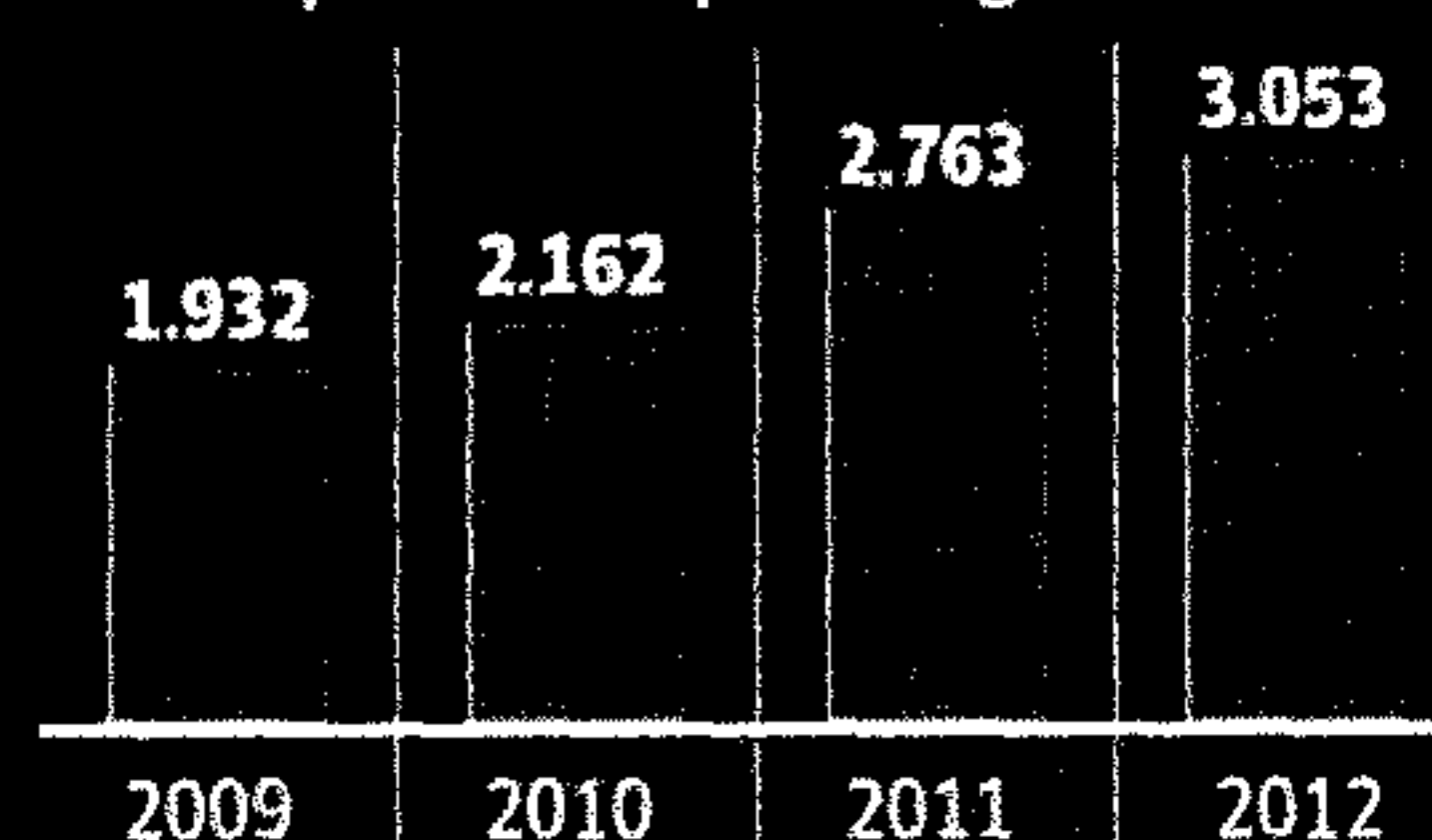
Fonte:
Tribunale di Milano

90%

Le aste che a Milano vanno deserte



Avvisi pubblicitari per aste giudiziarie



Il vantaggio economico

50%

«sconto» medio rispetto al valore di mercato

