

Una spontanea condivisione di notizie (anche con imprecisioni)

Corrono sul web domande e risposte sulle vendite all'asta

La prova di quanto sia seguito dai risparmiatori questo settore che può riservare buoni affari. In programma le proposte di ville a prezzo ribassato

Le aste giudiziarie stanno diventando un modo sempre più comune per acquistare immobili, veicoli e attrezzature di ogni genere con la (fondata) speranza di concludere un buon affare che il normale mercato non concederebbe. Si tratta di vendite di ogni genere (per quanto riguarda gli immobili, dalle abitazioni ai locali commerciali, dai capannoni industriali ai terreni agricoli) e dai prezzi più diversi che possono interessare un gran numero di risparmiatori, anche dalle diverse possibilità economiche. Le aste possono essere affrontate senza alcun aiuto, ma sempre prestando la massima attenzione in ogni fase del procedimento, oppure, come abbiamo spesso ripetuto, avvalendosi della collaborazione di esperti (un geometra, un ingegnere o/e un avvocato o un commercialista). La diffusione di queste vendite ha moltiplicato le offerte di servizi di vario genere. Uno di questi, tra i più recenti, dà la possibilità (dietro compenso di 90 euro l'anno) di ricevere nel proprio sito internet le vendite in programma di un particolare settore da indicare (immobili, auto, attrezzature).

Al tempo stesso, nel web si moltiplicano richieste di informazioni alle quali rispondono esperti o altri internauti, classico esempio della condivisione di conoscenza senza scopo di lucro. Proponiamo uno di questi ultimi scambi, a partire dalla domanda:

«Le aste giudiziarie sono un buon modo per comprare casa risparmiando? Mi hanno detto che se si ha la capacità di aspettare fino alla terza chiamata d'asta, si può risparmiare fino al 50% del valore di un immobile, è vero? A me sembra un po' strano, sapevo che il mondo delle aste immobiliari fallimentari non è per tutti e che per investire nel mattone serve avere i soldi subito, qualcuno può chiarirmi questa cosa? Quali difficoltà si incontrano e come è possibile evitare di prendere fregature?»

Quindi le spontanee risposte che contengono verità, ma anche imprecisioni (al di là degli strafalcioni linguistici). Ne chiariamo alcune, cogliendo così l'occasione di soffermarci su alcuni punti chiavi delle aste.

Quella del primo utente: «Le aste fallimentari diciamo che si possono trasformare in affari ma solo per chi di soldi ne ha subito, ti spiego: dato che

le sono aste che vengono appunto da fallimenti il loro prezzo è diciamo fatto da dei geometri (i periti ndr) che vengono mandati da banche (no ndr) e tribunali che non vedendo più entrate preferiscono vendere a prezzi stracciati piuttosto che rimanere senza soldi (questo sì, riguarda le banche, ma non i tribunali, ndr). Ebbene nel paese dove abito io per farti un esempio ci sono condomini il cui valore reale è stato stimato di 150 mila ma che possono essere venduti a prezzi come 70 mila.

Lì dipende da chi vuole comprare che diciamo deve avere subito i soldi così che al giorno dell'asta si aggiudica l'immobile (per la verità, da qualche anno si può comprare anche servendosi di un mutuo sfruttando un accordo tra i singoli tribunali e le singole banche ndr). Però talvolta vi sono inconvenienti quali: l'immobile può essere venduto, ma a volte al suo interno ci può essere ancora qualcuno (questa cosa dipende da comune a comune). (La vendita forzata agevola lo sfratto: l'immobile si dà libero da cose e persone, salvo contratti stipulati prima del pignoramento ndr). Comunque sì, se tu hai la possibilità di prendere queste occasioni hai dei risparmi notevoli e talvolta anche su immobili nuovi. Ti aggiungo in ultimo che per accedere ad un'asta devi lasciare una percentuale obbligatoria che ti "costringe" a comprare l'oggetto. Se perdi l'asta avrai perso quella somma».

(Si fa un po' di confusione: l'offerta non è revocabile, qualora sia unica, solo nelle vendite senza incanto, cioè

presentate in busta chiusa prima dell'asta. È revocabile, invece, nelle vendite con incanto. In ogni caso ogni anticipo viene restituito al partecipante che non risulti vincitore dell'asta ndr).

Ed ecco la seconda risposta.

«Sono affari ma devi dedicarci un poco di attenzione, come tutte le cose funzionano se sai come farle funzionare. Si arriva a pagare anche un terzo e non è vero che non ti restituiscono la quota che versi di anticipo..... poi, dopo l'asta le trattative sono libere e non devi versare niente. Fai offerte e se accettano comperi paghi ed è finita: casa pulita senza alcuna pendenza».

(Per alcuni punti – la restituzione dell'anticipo/caparra - vale quanto detto prima. Vale poi la pena soffermarsi su

una «verità» contenuta nella risposta. In effetti chi compra ha una casa senza pendenze. Il tribunale, infatti, «pulisce» il bene da ogni tipo di pignoramento. Ma va anche oltre: chi compra ha la possibilità di chiedere un condono per eventuali irregolarità edilizie, solo quelle condonabili naturalmente. Entro un termine limitato, gli basta presentare la relativa domanda al Comune e pagare quanto dovuto. L'eventuale irregolarità edilizia è sempre presente nella stima, salvo scarsa professionalità del perito; spesso è definita anche la spesa necessaria della quale può essere stato tenuto conto nella definizione della stima. La possibilità di sanare l'irregolarità si può tradurre in un vantaggio che può anche essere notevole ndr).

Quindi la terza risposta.

«Ciao, il mondo delle aste immobiliari è affascinante ma pieno di insidie, però a fronte di alcuni problemi iniziali e di un po' di attenzione, è possibile fare affari d'oro. Ho trovato questo articolo: mi sembra sufficientemente lungo ed esaustivo. Spiega un po' tutto quello che c'è da sapere, vedi se ti può essere d'aiuto». (L'articolo è lunghissimo: potremo pubblicarlo in futuro. Per quanto riguarda le insidie accennate, potrebbero includere la presenza di faccendieri-malavitosi che tentano - oggi meno che ieri grazie ad alcune modifiche apportate al sistema - di speculare sulle vendite, talvolta anche fuori dalla legge. Le forze dell'ordine, comunque, vigilano sul settore in difesa dei risparmiatori onesti ndr).

Alcune delle vendite in programma in Puglia, regione della quale si occupa per le aste la Gazzetta assieme alla Basilicata, confermano la convenienza di alcune vendite forzate delle quali si fa accenno nella domanda-risposte nel web, in special modo per i beni proposti dopo una prima seduta senza offerte e quindi a prezzo ribassato. Una villa a schiera a Bari, via Martinez, rimasta senza compratore il 18 gennaio scorso sarà molto probabilmente riproposta prossimamente a 100mila euro in meno rispetto al prezzo base che era di 412.500 euro.

Sarà messa in vendita al prezzo base di 325mila euro (più 5mila del primo rilancio) una villa in stradella Barone, sempre a Bari, della superficie coperta di 240 mq tra seminterrato e piano rialzato,

che era stata stimata e proposta a 440mila euro ma rimasta senza acquirente.

Altra importante vendita di una villa nella stessa stradella Barone per una superficie complessiva su tre piani di 521 mq è prevista per il 7 marzo. Stimata 890mila

euro, sarà proposta a 500mila euro oltre 15mila del primo rilancio.

Quindi un'altra vendita in seconda seduta è prevista per il 22 marzo. Riguarda una grande e prestigiosa villa singola con piscina in strada Carducci, sempre

a Bari, della superficie di 370 mq oltre terrazzi e patii e circostante giardino alberato per quasi 3mila mq, parte del quale edificabile. Sarà proposta al prezzo ribassato di 885mila euro oltre 20mila per il primo rilancio.

A.A.

