

Innovazioni Costi contenuti e maggiori controlli contro le turbative. E tra le molte opportunità di acquisto non mancano le vere occasioni

Aste immobiliari L'incanto della Rete

Le vendite giudiziarie ora sono possibili in via telematica senza andare in tribunale. Basta recarsi in uno studio notarile

DI GINO PAGLIUCA

Le aste immobiliari sono da sempre oggetto di due leggende metropolitane. La prima è che servono per comprare a prezzo ridotto, mentre, spesso, i valori base delle gare dissuadono a prima vista dalla partecipazione. La seconda è che si tratta di un mondo frequentato da personaggi non proprio raccomandabili. Ma anche qui le cose sono molto diverse perché le procedure sono diventate più trasparenti, le aste si svolgono anche negli studi professionali, che diversamente dai corridoi dei tribunali non consentono libero accesso a chiunque ed è più difficile mettere in atto turbative d'asta.

Aumenta l'offerta

A causa della crisi economica i beni destinati all'aggiudicazione stanno aumentando ogni mese, come si può constatare dalle due tabelle che pubblichiamo in questa pagina. Riguardano gli immobili per cui non si è pagato un mutuo e quindi sono solo una parte, anche se la più consistente, di quelli che vengono «battuti». Le aste infatti possono riguardare anche gli immobili dei fallimenti.

Dai dati dell'ultimo bilancio di responsabilità sociale del Tribunale di Milano si apprende che a inizio dicembre 2012 erano pendenti 13.275 procedure di esecuzione, il 17,7% in più rispetto all'inizio dell'anno. Da gennaio a novembre sono state completate 2.538 aste, mentre altri 2.000 lotti immobiliari sono andati ad aumentare l'arretrato.

L'appendice al *Bollettino statistico della Banca d'Italia* aggiornato a novembre 2012 riporta, invece, i numeri

sempre più preoccupanti delle sofferenze bancarie. Queste sono stimate in 121,8 miliardi di euro; circa la metà, 62,2 miliardi, sono sofferenze con garanzie reali e quindi mutui. E che siano i prestiti ipotecari il motivo di maggiore preoccupazione per le banche lo dimostra un semplice calcolo: le sofferenze con garanzia sono aumentate in un anno del 22,8%, mentre quelle senza sono cresciute a un tasso più che dimezzato dell'11%.

E le previsioni per i prossimi mesi sono di un ulteriore incremento sia dei mutui non pagati sia dei fallimenti.

Più facile «online»

Un sistema per facilitare la partecipazione alle aste immobiliari allargando anche la platea dei concorrenti è stato messo a punto dal Notariato; è stata creata una rete di professionisti collegati in via telematica grazie alla quale è possibile effettuare le aste a distanza. La procedura per ora si applica solo alle procedure fallimentari e alle dismissioni degli enti.

Il meccanismo lo descrive il notaio Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato, coordinatore della commissione informatica. «Una persona interessata all'acquisto di un immobile — dice Braccio — non deve più recarsi presso il notaio incaricato di tenere l'asta, ma può andare in un qualsiasi studio notarile aderente alla rete per depositare la cauzione e fare le offerte. Il primo vantaggio dell'operazione è evidente: se si è interessati a un immobile situato in una località diversa da quella in cui si vive si risparmiano tempo e soldi per la trasferta, che sarebbero stati buttati

via soprattutto se poi non ci si aggiudica il bene». E così è andata ad esempio con la prima asta telematica conclusasi a inizio gennaio e che ha riguardato un immobile in provincia di Sassari, aggiudicato in uno studio notarile di Brescia, con vari rilanci effettuati da un offerente remoto che si trovava presso uno studio notarile di un'altra città lontana più di cinquecento chilometri.

Più agile e sicuro

Ma vi sono anche altri vantaggi: «Chi è interessato a partecipare può effettuare il deposito della cauzione, nella misura e nei tempi previsti dal bando, presso il notaio delegato e ottenerne l'immediata restituzione qualora non si aggiudichi il bene — spiega Braccio —. La fase di gara si può svolgere in tutta tranquillità senza il rischio di turbative perché il notaio effettua tutte le verifiche di legittimazione e affidabilità dei partecipanti. È possibile presentare, sempre che il bando lo preveda, anche offerte al ribasso. Oggi gli immobili in asta sono quasi sempre messi in vendita a prezzi irrealistici rispetto ai valori di mercato, perché formulati sulla base di perizie vecchie di anni e quindi effettuate in una fase in cui le quotazioni erano più alte».

Siccome tutti i notai sono collegati tra di loro, in teoria le aste si potrebbero tenere in qualsiasi studio; nella pratica nei bandi d'asta è presente l'elenco dei professionisti presso i cui studi si può partecipare. Il costo di partecipazione si aggira in linea di massima sul centinaio di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





I due tipi di aste immobiliari

	Senza incanto	Con incanto
Cauzione	Tra il 10 e il 15% della base d'asta	
Come si fanno le offerte	Si presentano in busta chiusa nella Cancelleria del Tribunale	Direttamente in fase d'asta
Qual è il prezzo base	La più alta delle offerte in busta	Quella stabilita dal bando
Quando l'asta è conclusa	Quando il prezzo è superiore del 20% sul prezzo stabilito dal bando e il creditore non accetta	Tre minuti dopo che sia stata proposta la cifra più alta senza ulteriori rialzi
Riapertura dell'asta dopo l'aggiudicazione	Se l'offerta è superiore del 20% alla base d'asta l'immobile è aggiudicato immediatamente	Se entro dieci giorni viene presentata un'offerta più alta del 20% rispetto al prezzo di aggiudicazione
Prezzo in caso di riapertura dopo asta deserta	Ribasso di un quarto sul prezzo base dell'asta deserta	

L'insostenibile progressione dei procedimenti immobiliari
Esecuzioni presso il Tribunale di Milano per mutui non pagati

Anno		Procedimenti arretrati	Nuovi procedimenti	Procedimenti completati
2009	numero	6.893	3.072	2.397
2010	numero	7.468	3.821	2.446
	Variazione annua	8,3%	24,4%	2,0%
2011	numero	8.844	4.590	2.161
	variazione annua	28,3%	49,4%	-9,8%
gen.-nov. 2012	numero	11.275	4.538	2.538
	variazione annua	27,5%	-1,1%	17,4%
dic. 2012	numero	13.275	-	-
	variazione annua	17,7%	-	-

Fonte: elaborazione sul bilancio di responsabilità sociale 2012 del Tribunale di Milano, dati aggiornati a fine novembre 2012

Effetto crisi

Le sofferenze bancarie in milioni di euro

Data	Sofferenza	Sofferenze con garanzie reali
2009	59.166	27.495
2010	77.843	36.687
2011		
ott.	102.746	49.323
nov.	104.364	50.591
dic.	107.197	51.441
2012		
gen.	107.377	49.627
feb.	107.637	48.656
mar.	107.592	48.342
apr.	108.992	49.999
mag.	110.860	51.835
giu.	113.140	54.074
lug.	114.246	54.856
ago.	115.861	56.509
set.	117.618	57.973
ott.	119.825	59.889
nov.	121.844	62.165

Supplemento al bollettino statistico della Banca d'Italia 1-2013

S.F.

Istruzioni per l'uso

Dal bando al mutuo: come muoversi

Per partecipare alle aste è necessario presentare una domanda su carta da bollo alla quale va accluso un assegno circolare per la cauzione, di norma pari al 10% del valore base delle vendite con incanto e del 10% del prezzo offerto per quelle senza incanto. Se il bando lo prevede, bisogna versare un altro 5% a titolo di fondo spese. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni vengono immediatamente restituiti al partecipante.

L'interessato deve essere presente all'asta oppure deve dare la delega a un avvocato. Nelle aste per esecuzione immobiliare il trasferimento dell'immobile avviene per decreto del giudice e non per atto notarile. Si risparmia, quindi, la parcella del professionista. Le imposte si pagano nella misura normalmente prevista per i trasferimenti immobiliari. Chi ha i requisiti può richiedere le agevolazioni prima casa. Attenzione però: la richiesta di agevolazione per essere accolta va fatta subito alla domanda e non dopo l'aggiudicazione.

Prezzo e imposte vanno saldati nei termini previsti dal bando, in genere trenta giorni. Le spese per la trascrizione del decreto di

trasferimento e per la voltura catastale sono effettuate a cura della Cancelleria o del notaio e comportano un esborso di circa 200 euro. Il trasferimento della proprietà garantisce che l'immobile sia privo da vincoli pregiudizievoli ma non che sia occupabile da subito: se è occupato abusivamente (vecchio proprietario che non sgombera, inquilino con contratto scaduto) bisogna avviare un procedimento per liberarlo anche se l'iter per il rilascio dell'immobile viaggia su una corsia preferenziale: il decreto di trasferimento del giudice costituisce, infatti, titolo esecutivo per ottenere il rilascio dei locali, che potrà essere richiesto all'ufficiale giudiziario al di fuori delle ordinarie procedure previste per gli sfratti.

Infine, va ricordato che l'immobile può essere acquistato anche con un mutuo: i bandi elencano le banche convenzionate. Prima di iniziare l'asta, la persona interessata a comprare può avviare le pratiche con uno di questi istituti. Se si aggiudica l'immobile il trasferimento della proprietà avviene contestualmente all'erogazione del prestito bancario.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA