

**Soldi**

Le occasioni per acquistare un immobile a prezzo scontato  
Prima di partecipare è bene visionare l'appartamento  
e prendere informazioni sulle condizioni del fabbricato

# Dal monocale alla casa al mare Comprare con le aste giudiziarie

**Andrea Telara**

Un monocale in una grande città a partire da 30mila euro o un appartamento di medie dimensioni, anche in località turistiche, con un prezzo-base che non supera i 100mila. Sono alcune delle offerte disponibili sul mercato per chi vuole comprar casa partecipando alle aste immobiliari, le procedure giudiziarie con cui vengono venduti forzatamente i terreni o i fabbricati di chi, per un motivo o per l'altro, si è trovato in difficoltà finanziarie. Dalle famiglie che non ce l'hanno fatta a pagare le rate del mutuo, alle società in stato di fallimento.

## La procedura

Con la crisi economica, in Italia le aste sono sensibilmente aumentate: dal 2008, secondo le stime delle associazioni Adusbef e Federconsumatori, le procedure di questo tipo sono pressoché raddoppiate, coinvolgendo almeno 100mila famiglie in tutta la Penisola. Una situazione spiacevole che, tuttavia, offre occasioni per fare affari a chi ha intenzione ancora di investire sul mattone.

Per partecipare a un'asta occorre

anzitutto conoscere bene l'immobile, che può essere visitato su appuntamento, prima che l'asta stessa abbia luogo. E' necessario anche documentarsi sulle condizioni del fabbricato, leggendo la perizia messa a disposizione dal tribunale e stilata da un esperto immobiliare. Per aggiudicarsi la casa bisogna presentare un'offerta entro i termini stabiliti dall'autorità giudiziaria (in genere entro le ore 12 del giorno precedente la data ufficiale della vendita). Infine, è necessario depositare una cauzione proporzionale al prezzo-base dell'immobile e avere già a disposizione la somma finale da versare, in caso di vincita dell'asta. Oggi, però, molte banche sono disposte anche a concedere un mutuo al potenziale acquirente, fino all'80% del prezzo stimato dell'immobile. Per gli aspiranti compratori, è consiglia-

## Il mutuo

I FINANZIAMENTI DISPONIBILI

Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e tanti altri big del settore creditizio. Sono i gruppi bancari che consentono ai propri clienti di ottenere un mutuo per comprare una casa, durante un'asta giudiziaria. Per avere informazioni sui finanziamenti disponibili, l'Abi (associazione bancaria italiana) ha creato una apposita sezione all'interno del proprio sito internet ([www.abi.it](http://www.abi.it)). Per ogni tribunale italiano in cui sono bandite delle vendite all'incanto di case e fabbricati, il sito dell'Abi evidenzia gli istituti di credito presenti sulla piazza che possono erogare un finanziamento.

bile iniziare le pratiche per la richiesta del finanziamento molto prima della data stabilita per la vendita, in modo da arrivare pronti all'appuntamento. Ovviamente, in caso di mancata aggiudicazione del bene messo all'asta, il mutuo non viene erogato.



**IN RETE**

**Gli indirizzi giusti li trovi sul web**

Decine di siti, con indirizzi e informazioni utili. Sono quelli che si trovano sulla rete di internet e che oggi sono interamente dedicati alle aste giudiziarie di immobili, in programma in ogni città a provincia italiana. Per agevolare il potenziale compratore ed evitare che finisca nelle maglie di qualche consulente improvvisato o disonesto, il ministero della Giustizia rende disponibile nel proprio sito ([www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)) un elenco di indirizzi web autorizzati a fornire informazioni sulle vendite all'incanto di terreni, case e fabbricati. In ognuno di questi portali (creati da società editoriali o da operatori specializzati nel recupero dei crediti), sono presenti spesso le foto degli immobili messi all'asta, la planimetria della superficie e anche la copia della perizia di un esperto che ha valutato l'immobile, per determinare il prezzo-base della vendita.

**LA LEGGE**

**Chi è scorretto viene punito**

Niente accordi sotto banco. E' il divieto assoluto che deve rispettare chi partecipa a un'asta giudiziaria che ha come oggetto una casa o una qualsiasi proprietà immobiliare. Se la prima vendita all'incanto finisce deserta, infatti, il tribunale deve necessariamente ripeterla, stabilendo un ulteriore ribasso sul prezzo-base del fabbricato. Per sfruttare questa opportunità, alcuni potenziali acquirenti potrebbero essere dunque spinti a mettere in atto pratiche poco corrette, cioè ad accordarsi per astenersi dall'asta iniziale e farla così fallire. Si tratta però di un comportamento che viene punito con la reclusione fino a 6 mesi e con una multa fino a 516 euro, ai sensi dell'articolo 354 del codice penale.

Nella tabella pubblicata su Qn il Settimanale del 5 luglio, a corredo del servizio 'Carte prepagate, il boom ha un cuore giovane' è stata indicata erroneamente la carta 'Cabel' come prodotto di 'Pay Iccrea'. In realtà Iccrea Banca, l'Istituto Centrale del Credito Cooperativo, non emette alcuna carta con questo nome. Sottolineiamo tuttavia che l'imprecisione deriva da una classifica pubblicata su internet dalla società di ricerca Of-Osservatorio Finanziario.

**LE REGOLE**

**Dall'offerta all'aggiudicazione: ecco come si vince**

Depositi cauzionali, ordinanze del giudice, vendite con o senza incanto. Sono alcuni dei termini tecnici con cui bisogna avere un po' di dimestichezza prima di partecipare a un'asta giudiziaria sulla proprietà di un immobile. Soltanto così si evitano alcuni errori o contrattempi che possono mandare in fumo un vero affare. Innanzitutto, va ricordato che la vendita può avvenire con incanto o senza incanto. Nel primo caso, il fabbricato viene acquistato da chi, in un'asta pubblica, si impegna a pagare il prezzo maggiore, determinato attraverso un meccanismo di rilanci. L'aggiudicazione diventa effettiva in poco tempo a meno che, una volta terminata l'asta, qualcuno non presenti un'offerta ancor più favorevole nell'arco di 10 giorni, a

condizione che il prezzo proposto sia superiore di almeno un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Nelle vendite senza incanto, invece, i potenziali compratori presentano un'offerta in busta chiusa, che viene depositata presso il tribunale o negli uffici di un professionista nominato dall'autorità giudiziaria. Ad aggiudicarsi l'immobile è ovviamente chi propone il prezzo più alto, secondo le modalità fissate dal giudice. Per entrambe le procedure, il potenziale acquirente deve depositare anche una cauzione pari a un decimo del prezzo-base dell'asta (anche se, nella vendita con incanto, l'importo esatto è fissato dal giudice). La somma verrà restituita nel caso di mancata aggiudicazione del bene.