

Per l'attuale difficile momento economico che attraversiamo

## Aste: si punta sempre più a comprare col super sconto

Alla seduta senza compratori segue quella col prezzo ridotto del 20/25%. Ma col «gioco» del rinvio si rischia di perdere l'immobile

Sono in aumento sia gli immobili in vendita alle aste giudiziarie che i risparmiatori che puntano ad acquistare con ulteriori sconti, cioè ad accaparrarsi i lotti riproposti nella seconda o terza seduta dopo che erano rimasti senza offerta nella prima.

Il cattivo momento economico che stiamo attraversando, infatti, induce alla prudenza: quindi a comprare a prezzo ulteriormente ridotto (da una seduta all'altra si passa a riduzioni del 20/25%). Un «trucco» ormai noto a tutti quelli che si accostano alle aste per il quale, però, si rischia di perdere l'immobile. Il risultato? Basta esaminare tre esempi baresi di immobili invenduti che si sono susseguiti nei giorni scorsi a Bari. Si parte da un attico di 170 mq coperti più terrazzo in via Lattanzio proposto al prezzo base di 500 mila Euro (forse eccessivo, tenendo conto del calo delle quotazioni in corso). Ancora meno «giustificabili» le notizie di «asta già svolta» per un appartamento nel quartiere barese Poggiofranco (7 vani e mezzo con cantinola) proposto 385 mila Euro e la porzione di una villa bifamiliare in via Santa Caterina (appartamento completo al seminterrato, piano rialzato e primo piano) per il quale erano stati chiesti 360 mila Euro. Sarà interessante conoscere il futuro dei tre immobili, tra sconti e proposte d'acquisto.

Al di là delle precarie condizioni del mercato immobiliare con immobili invenduti, bassa richiesta e prezzi in diminuzione (beninteso: si tratta di limature delle quotazioni e certo non di crolli), la convenienza degli acquisti alle aste giudiziarie non viene messa in dubbio dagli esperti, con testimonianze su giornali e internet. Nel sito Nanopress web si legge che «le aste giudiziarie consentono di risparmiare sul prezzo dell'immobile, e di accedere a speciali mutui convenzionati». Il testo quindi prosegue: «Esiste un modo per comprare casa a prezzi più contenuti? Contrariamente a quanto in molti possano pensare, la risposta a questa domanda è affermativa. Ciò è possibile con le aste immobiliari,

che, oltre ad assicurare un risparmio fino al 25% (in mancanza di possibili compratori interessati all'acquisto), consentono di usufruire di mutui casa a condizioni agevolate. Chi desidera prendere parte ad un'asta non deve far altro che affidarsi al web (noi precisiamo che si può benissimo partire dalla comoda consultazione dei programmi delle aste pubblicati ogni giovedì dalla Gazzetta e divulgati attraverso il suo sito n.d.r.): su internet vengono periodicamente pubblicati gli annunci di vendita (non è comunque esclusa la possibilità di richiedere un finanziamento ad hoc), con tanto di foto, planimetrie e perizie degli immobili».

«Una volta presa visione della casa – continua Nanopress web - il potenziale acquirente deve accertarsi che sul sito siano presenti altre informazioni, tra cui il termine entro il quale presentare l'offerta, il prezzo di partenza definito da un perito incaricato dal tribunale, le modalità di presentazione delle offerte e la data di apertura dell'asta (la formula più comune è quella con vendita senza incanto, cioè con presentazione delle offerte in busta chiusa)».

Per poi concludere ricordando la possibilità di poter acquistare ricorrendo ad un mutuo: «Per accendere un mutuo su un immobile messo all'asta, bisogna rivolgersi ad un istituto convenzionato con il tribunale di competenza. In virtù di un accordo siglato qualche anno fa dall'Abi (Associazione bancaria italiana), numerose banche includono nella loro offerta dei finanziamenti dedicati, con tassi d'interesse agevolati per venire incontro anche alle persone meno abbienti. Va comunque precisato che tali prestiti non coprono più dell'80% del valore di mercato dell'abitazione».

Su quest'ultimo punto non poteva mancare l'intervento di un sito specialista nella materia: Mutui.it. «Uno sconto rispetto al valore di mercato – si legge - può arrivare anche al 25%. Ci riferiamo alle case ed in particolare alle aste immobiliari che possono rappresentare un'occasione

di risparmio rispetto alla classica casa acquistata chiedendo un mutuo in banca. Internet rappresenta un mezzo efficace per informarsi sulle aste giudiziarie e sulle caratteristiche delle case che interessano». Mutui.it ricorda che «altresì come anche per le aste immobiliari ci sia la possibilità di stipulare un mutuo visto che in merito le banche hanno ideato delle soluzioni per finanziamenti ipotecari ad hoc». Osserva però che «l'istruttoria di mutuo segue un iter diverso considerando che la banca convenzionata in questo caso per l'operazione rimane in stretto contatto con il Tribunale (l'assegno relativo al mutuo non passa dalle mani dell'acquirente, ma dal rappresentante dell'istituto di credito al responsabile dell'asta: giudice o notaio, avvocato o commercialista n.d.r.). E comunque anche il mutuo casa con l'asta immobiliare prevede il finanziamento fino e non oltre l'80% del valore dell'operazione». Mutui.it sorvola su un altro importante vantaggio: in caso di acquisto mancato il mutuo diventa nullo, a costo zero o quasi.

ALL'ASTA UN GIOIELLO DELLA NATURA (PROTETTO) - La Maddalena, l'arcipelago dei sogni si svende all'asta: dopo l'isola di Spargi e un pezzo di Santo Stefano, ora anche Budelli rischia di finire a un magnate. Per accaparrarsi milleseicento metri quadri di fronte alla Spiaggia Rosa basteranno due milioni e 945 mila Euro. Gli interessati hanno già un appuntamento: il 1° ottobre, nella aula delle aste giudiziarie del tribunale di Tempio Pausania. Molti sono convinti che nessuno presenterà un'offerta, ma possedere uno dei gioielli della natura è un lusso che fa gola a tanti ricchi. A Budelli Michelangelo Antonioni aveva ambientato il suo Deserto Rosso. E anche merito di quel film se l'isolotto è diventato uno dei luoghi più ambiti. A salvarlo dall'assalto e dai continui furti di sabbia ci ha pensato il parco nazionale: rigidissimo divieto d'accesso e visita solo con il controllo delle guide. A proteggere l'isoletta, regno incontrastato del ginepro e dell'elicriso, c'è anche un

vincolo assoluto di inedificabilità. Fa parte di una lunga vicenda giudiziaria che riguarda una società milanese dichiarata fallita: il Tribunale ora tenta di vendere i 1600 mq sui quali non sarà possibile neanche piantare

un palo in legno. Chi investirà quasi 3 milioni non potrà costruire né una villa né un villaggio turistico. Potrà visitarla in punta di piedi, ammirare il tramonto e prendere il sole tra i cespugli, ma senza relativo permesso

non potrà neppure fare un tuffo. Il ministero dell' Ambiente e la Regione sarda potrebbero far valere il diritto di prelazione, ma mancano finanziamenti per partecipare all' asta.

A.A.

The thumbnail shows a section of the newspaper titled "LEGALE". It contains several columns of text, including a sub-header "Aste: il punto sempre più a comprare col super sconto" and another sub-header "VENITE delegate". The text is dense and appears to be a legal notice or advertisement.