

# Comprare casa all'asta il mercato delle occasioni

## Effetto crisi, prezzi tagliati fino al 45% e boom di affari

### il caso

LUIGI GRASSIA

Il mercato della casa risente della crisi anche per mancanza di mutui, ma sta guadagnando terreno una forma nuova di acquisto degli immobili, quella delle aste giudiziarie. Perché definirla nuova? Perché le aste esistono da sempre ma fino a pochi anni fa era come se non ci fossero. Erano in mano a squallide mafiette locali e chi non faceva parte di queste combriccole era di fatto escluso dagli acquisti. Poi le cose sono cambiate in meglio e adesso è tutto trasparente.

Trasparente e conveniente. La crisi economica (purtroppo) mette sul lastrico sempre più persone e moltiplica le aste giudiziarie facendo anche abbassare i prezzi di aggiudicazione. Lo sconto medio fra la valutazione iniziale del perito del tribunale e il prezzo finale era del 15% nel 2007 (ultimo anno pre-crisi) ma via via è salita al 30% nel 2010 e al 45% nel 2012. C'è una certa variabilità geografica: sulle Isole e in Calabria lo sconto arriva al 55%, mentre al Nord e in generale nelle grandi città, inclusa Roma, si scende al 35% grazie alla presenza di mercati più liquidi.

In ogni caso si tratta di un affare per chi compra, e il buon funzionamento delle aste giudiziarie aiuta anche i creditori a recuperare una parte significativa dei loro soldi. Quando invece il sistema produceva vendite per un tozzo di pane, veniva a mancare un elemento (il recupero efficace dei crediti) necessario al buon andamento di un'economia di mercato.

In due parole, e semplificando all'osso, il sistema delle aste è questo: si parte dal valore della perizia e poi ci sono i rilanci, ma spesso la gara va deserta, allora il giudice abbassa il valore della base d'asta (e può abbassarlo fino al 25%) dopodiché si passa a una nuova fase di rilanci. Nel 2007 con un mercato normale si era raggiunto un buon equilibrio tra il prezzo iniziale presunto e quello finale di aggiudicazione (lo sconto del 15% di cui sopra), adesso la crisi ha di nuovo divaricato i valori. Male per i creditori, ma bene

### I numeri

LE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NELLE ASTE GIUDIZIARIE NEL 2012

#### PER REGIONE

● Abruzzo	234	● Molise	261
● Basilicata	37	● Piemonte	2.019
● Calabria	275	● Puglia	539
● Campania	526	● Sardegna	11
● Emilia Romagna	321	● Sicilia	385
● Friuli Venezia Giulia	10	● Toscana	1.276
● Lazio	455	● Trentino Alto Adige	473
● Liguria	371	● Umbria	766
● Lombardia	6.503	● Valle D'Aosta	101
● Marche	1.066	● Veneto	1.920

#### PER FASCE DI PREZZO

Fino a 50.000 €	Da 50.000 € a 100.000 €	Da 100.000 € a 500.000 €	Oltre 500.000 €
7.358	4.616	4.890	685

per i potenziali acquirenti.

Detto così è tutto facile, in realtà le procedure d'asta restano complicate e risultano molto più facili con l'aiuto di un esperto. Di solito, chi si candida si porta dietro un geometra o un altro professionista di fiducia, ma anche le grandi società immobiliari si sono dotate di strutture apposite per agevolare il sistema. Con un'avvertenza. Dice Riccardo Serrini, amministratore delegato di Prelios Credit Servicing Spa (la branca del gruppo Prelios specializzata nella gestione dei crediti in sofferenza): «I nostri clienti sono le banche, che cercano di rientrare dei crediti. Noi assistiamo i possibili acquirenti privati a titolo gratuito, non prendiamo provvigioni di intermediazione, per non creare conflitti di interesse fra clienti diversi». Quindi i privati possono godere di un'ulteriore facilitazione per la quale non pagano (liberi comunque di farsi assistere anche da un consulente scelto da loro).

La prima assistenza è nella segnalazione degli affari. Le case messe all'asta figurano su paginate di giornali, adesso anche online, quindi tocca ai po-

#### ASSISTENZA GRATUITA

Alcune società immobiliari danno una mano ai clienti senza chiedere provvigioni

#### RICERCA DEI FINANZIAMENTI

Mancano strumenti specifici per questo tipo di operazioni

tenziali clienti farsi avanti, ma gli operatori immobiliari possono anche cercare i potenziali acquirenti nei loro archivi elettronici e far sapere a chi cerca casa che c'è un appartamento delle caratteristiche desiderate e che non è sul mercato ma si può comprare all'asta.

Queste case all'asta si possono anche fisicamente vedere. Come si fa? «Nel sito online del tribunale - spiega Serrini - ci sono indirizzo e nume-



ro di telefono del custode. Si può prendere appuntamento e visitare gli appartamenti».

Un'assistenza importante che forniscono le società immobiliari è la ricerca di finanziamenti presso le banche. Magari la stessa banca che vuol rientrare del credito in sofferenza può concederne uno nuovo, per lubrificare la compravendita. Però Serrini di Prelios lamenta: «Sarebbero utili, ma non sono ancora stati creati, dei mutui specifici per gli acquisti di case all'asta. Qualche banca è partita, ma finora è poca roba».

Su una cosa si può stare tranquilli: quello che si compra in asta non è gravato da ipoteche o altre sorprese. «L'asta - dice Serrini - è l'ultimo gradino di una procedura pubblica. Chi compra non è esposto al rischio di revocatorie per fallimento, e anche altre questioni vengono risolte automaticamente. C'è da stare attenti solo a una cosa: se l'immobile è occupato e il contratto d'affitto è regolare, la locazione resta valida dopo la compravendita».