

Le aste in programma a partire da metà settembre

Gran numero di immobili in vendita dopo il fermo estivo

Si avrà la conferma dell'ultima tendenza: comprare con lo sconto nelle successive sedute dopo quelle senza offerte?

Continua il fermo estivo delle aste immobiliari, della durata di circa un mese e mezzo, che incrementerà le vendite dal momento della ripresa delle attività a metà settembre. Il programma delle «sedute» è già noto e viene pubblicato ogni giovedì, come di consueto, dalla «Gazzetta». Si tratta di un consistente numero di vendite di ogni prezzo (base) e ogni genere: dagli appartamenti per abitazione ai terreni, dai locali commerciali agli impianti artigianali o industriali. Centinaia di lotti fra esecuzioni immobiliari e aste fallimentari nella sola Puglia per un valore complessivo (da record) di diverse decine di milioni. Con la possibilità per i risparmiatori di concludere buoni affari. **CON LO SCONTO** - Senza trascurare che in realtà molti lotti (specie quelli di maggior valore), come sta avvenendo negli ultimi tempi, possano rimanere invenduti alla prima seduta d'asta. I compratori, infatti, spinti dall'esperienza e dal difficile momento economico che il Paese attraversa, puntano ad acquistare il bene che interessa nelle successive sedute d'asta, approfittando delle riduzioni del prezzo base (del 25% ogni asta senza offerte). Va a finire, così, che si compra non solo al 20-30% in meno, come ogni asta assicura, ma addirittura al 50%. Col rischio, però, di vedersi soffiare l'affare da un concorrente (chi presenta un'offerta in busta chiusa si aggiudica direttamente l'immobile senza possibilità di trattazione).

ANCHE ON LINE - Le aste giudiziarie online sia di beni immobili che mobili non sono una realtà nuova. Sicuramente negli ultimi due anni si è verificato un aumento soprattutto per le vendite di case effettuate attraverso le aste immobiliari. Una situazione quindi favorevole del settore «aste» dovuta essenzialmente dalla crisi economica attuale e dalle ripercussioni dei mutui subprime americani. I risparmi per chi acquista attraverso le aste immobiliari arrivano anche oltre al 30%. Un'offerta quindi sul mercato sempre più allettante che si prevede anche in continuo aumento a causa della crisi economica. L'Anpe di Brescia (emanazione del Consiglio notarile) ha avviato l'asta telematica anche per le esecuzioni immobiliari. Lo strumento, approvato

dal tribunale per le procedure fallimentari, è stato abbinato anche alle esecuzioni di immobili di particolare interesse. Presentandosi in tutta Italia da uno qualsiasi dei 5.000 notai affiliati all'Anpe, si può partecipare all'asta senza doversi recare sul posto. Una sorta di Ebay in grande stile.

ACCORGIMENTI - Le vendite alle aste sono diventate un mercato parallelo a quello tradizionale molto seguito dai risparmiatori. Si intuisce perciò come l'argomento venga trattato da giornali e siti web. Sul sito Casa X (ad opera di Lefter Hasanbelli, esperto del settore aste giudiziarie immobiliari) si legge che «l'acquisto di un immobile oltre a dare sicurezza e stabilità ad una famiglia, si rivela pur sempre un investimento, al contrario dell'affitto, i cui soldi vanno a fondo perduto, in quanto non si diventerà mai proprietari del bene. Per effettuare tale operazione, a volte si perde molto tempo, il passa parola degli amici può essere utile, come rivolgersi ad un'agenzia affidabile, ma se volete risparmiare e fare un ottimo affare, potrete provare a rispondere a qualcuna delle tante aste giudiziarie. In genere gli immobili venduti nelle aste giudiziarie, sono frutto di sequestri o di pignoramenti, basta seguire una determinata procedura».

Quindi gli avvertimenti perché «acquistare così una casa, è senza alcun dubbio vantaggioso, il prezzo è notevolmente inferiore rispetto al reale valore di mercato, ma sarà importante seguire alcuni accorgimenti prima di

procedere ed impegnarsi nelle aste giudiziarie, tra cui:

Recarsi personalmente a visionare l'immobile: in questo modo ci si potrà rendere conto del reale stato, se vi sono evidenti problemi strutturali o se l'immobile non risponde ad esigenze personali, per struttura o per ubicazione. Anche la visura catastale è un passo importante: andrà fatta in anticipo, sarà quindi opportuno assicurarsi, prima di cimentarsi in determinate aste giudiziarie, che non vi siano in corso carichi pendenti, quali mutui o ipoteche, ed in caso ce ne siano, bisognerà prender nota del tipo e del periodo necessario per estinguerle, perché potrebbero pesare sull'importo finale che andrete a versare.

Assicurarsi che l'immobile sia libero: ovvero che non vi dimorino i legittimi proprietari o eventuali inquilini, in questo caso, specie se vi siano minori, mandarli via è un po' più complicato, spesso è necessario ricorrere alle vie giudiziarie ed aspettare del tempo, prima di entrare in reale possesso del bene». Casa X si sofferma sulle due distinte fasi delle aste:

«Nella prima detta senza incanto, la vendita si perfeziona nel momento in cui si raggiunge un accordo e non subentrano opposizioni; in caso contrario si darà luogo all'asta ad incanto.

Nell'asta senza incanto, che si tiene presso la cancelleria del tribunale, tutti i partecipanti possono presentare la propria offerta, con il prezzo che si intende proporre, i tempi ed il modo di pagamento in una busta chiusa.

In sede di udienza, in presenza dei creditori iscritti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, di conseguenza, se il valore attribuito all'immobile viene aumentato di 1/5 in un'offerta, la proposta verrà accolta e l'asta si potrà considerare conclusa. Se ciò non accade, sia il giudice che un qualunque creditore, potrà opporsi, andando ad argomentare al meglio il tutto e si deciderà di passare alla vendita ad incanto.

Se sussistono più offerte valide nelle aste giudiziarie, si procederà ad una gara fra gli stessi offerenti, partendo come offerta minima di base d'asta, il valore dell'offerta più alta.

In mancanza del numero di partecipanti, affinché una o più aste giudiziarie possano svolgersi, sarà lo stesso giudice a stabilire se aggiudicare l'asta al miglior offerente o se passare all'incanto. Terminata la vendita senza incanto, tramite decreto del giudice, saranno specificate sia le modalità che la scadenza per versare la somma dell'offerta».

«Fallita la prima vendita - prosegue il sito - sarà il giudice esecutore a decidere il prezzo di base, le modalità di pagamento e la data dell'asta, ovviamente le offerte che giungeranno in cancelleria, in busta chiusa, dovranno riportare un importo non inferiore alla base d'asta o alla migliore offerta fatta nella precedente vendita. Il giudice a

questo punto può dare inizio ad una o più aste giudiziarie, previa disposizione di una cauzione necessaria per parteciparvi.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione è possibile procedere ad un'ulteriore offerta d'acquisto, affinché sia valida dovrà superare 1/5 del prezzo realizzato nell'incanto, unitamente ad una somma pari al doppio del valore della cauzione stessa.

Nella vendita senza incanto la cauzione è obbligatoria ed è pari a 1/10 del prezzo proposto dall'offerente, per l'altra è il giudice a decidere, essa sarà restituita se l'interessato non si aggiudicherà l'asta, in mancanza della sua presenza o di un suo procuratore, la somma restituita sarà pari a 9/10 dell'intero».

A.A.

