

Tutte le fasi che regolano le vendite forzate

Aste: dalla ricerca dell'immobile al trasferimento

Un tema sempre più trattato da giornali e siti web

Giornali e siti web continuano a sottolineare le lodi delle aste giudiziarie, specialmente da quando sono diventate più trasparenti, cioè meno dominate da faccendieri, talvolta veri e propri delinquenti, che le consideravano come cosa propria. Abbiamo più volte messo in evidenza che il cambiamento è avvenuto da quando queste vendite sono state divulgate non più solo dal Fal, ma anche dai giornali (e poi anche da internet). I risparmiatori hanno imparato a conoscerle ed a valutarne la convenienza. Poi si è aggiunto l'uso di utilizzare soprattutto le vendite con le offerte in busta chiusa che non possono essere ritirate: partecipa alla vendita chi veramente è intenzionato a comprare e non chi si presenta col solo scopo di taglieggiare chi si aggiudica il bene. L'offerta in busta chiusa, tra l'altro, elimina la possibilità di presentare offerte extra maggiorate di un quinto o sesto rispetto il prezzo di vendita. Una possibilità che, appunto, permetteva di taglieggiare il compratore («Se mi dai un premio non presento l'offerta che riapre l'asta»). «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 salito 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», si legge in un quotidiano nazionale che prosegue: «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». Un ulteriore interesse le aste giudiziarie l'hanno suscitato

grazie alla possibilità di acquistare utilizzando un mutuo grazie a convenzioni firmate dall'Abi che rappresenta le maggiori banche, e i tribunali. Il quotidiano illustra il meccanismo che regola queste vendite da noi più volte elencato. Una diversa spiegazione che riportiamo può essere utile a chi intendesse avvicinarsi a queste vendite senza utilizzare l'aiuto di uno specialista (intervento di fai-da-te per niente complesso ma che ha bisogno di precise conoscenze del meccanismo che regola le vendite. «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 per i potenziali acquirenti», si legge. «Detto così è tutto facile, in realtà – continua il giornale - le procedure d'asta restano complicate e risultano molto più facili con l'aiuto di un esperto, magari un commercialista, un avvocato, un geometra, ingegnere o architetto. La prima assistenza è nella segnalazione degli affari». Si opera consultando i giornali (come le pagine della «Gazzetta del Mezzogiorno» del giovedì) o siti internet che divulgano anche piantine e foto degli immobili. Talvolta all'operazione partecipano anche le agenzie immobiliari che inseriscono gli immobili delle aste con tutti gli altri che propongono in vendita. Le stesse agenzie, quindi, possono agevolare la visita dell'immobile che è sempre resa possibile, tra l'altro grazie all'intervento del custode giudiziario (figura diversa dallo stesso esecutato che, spesso, ha la possibilità di occupare l'immobile sino alla sua vendita). La visita, qualora dovessero sorgere ostacoli (l'esecutato-occupante l'immobile non si fa trovare in casa o impedisce la visita in un modo o l'altro), può essere resa

possibile grazie all'intervento delle forze dell'ordine. Col fai-da-te o l'aiuto di un esperto si può, infine, provvedere ad ottenere un mutuo. «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. 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». La ricerca del mutuo, naturalmente, va fatta prima della partecipazione all'asta, tenendo conto che le banche negli ultimi tempi sono restie a concederli e, comunque, rispetto a qualche anno fa, li concedono in una percentuale inferiore rispetto a valore. L'importo non viene consegnato a chi partecipa all'asta, ma direttamente a chi rappresenta il tribunale. A questo punto si è giunti al trasferimento (di proprietà) dell'immobile che induce a soffermarsi un altro punto di vantaggio delle aste. «Su una cosa si può stare tranquilli: quello che si compra in asta – si legge nel quotidiano - non è gravato da ipoteche o altre sorprese. L'asta 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». Naturalmente può sorgere la necessità di superare altri possibili ostacoli, soprattutto di liberare l'immobile eventualmente occupato dall'esecutato. La legge è dalla parte di chi compra, ma è bene agire col massimo tatto, tenendo sempre conto che (quasi sempre) si ha a che fare con chi ha perso la propria proprietà per disavventure economico-finanziarie. Quindi, un'altra possibile incombenza che è anche un vantaggio: la possibilità, entro un preciso termine, di sanare eventuali irregolarità edilizie pagando il dovuto (e sempre che

possano essere sanate).
Le vendite all’asta, comunque, sono uno strumento grazie al quale anche il piccolo risparmiatore possa acquistare una casa nella quale

vivere o un locale nel quale avviare un’attività. Infatti, occorre sempre tener conto che il meccanismo, anche se a rilento e a prima vista «spietato», dà la possibilità ai creditori di rifarsi

(almeno in parte e in ritardo) di prestiti insoluti. In fin dei conti, quindi, un mezzo indispensabile per tenere in piedi il meccanismo della concessione di prestiti che reggono le sorti dell’economia.

A.A.

