

Sottolineato da giornali e internet alla ripresa delle attività

## Alle aste convenienza sicurezza e possibilità di mutuo

«Scene da un patrimonio»: una vendita di preziosi oggetti  
d'arte rivolta al mondo

Alla vigilia della ripresa delle aste giudiziarie dopo la sosta estiva, il tema delle vendite forzate viene sempre più trattato da giornali e siti internet talvolta in modo estremamente sintetico quanto efficace, altre in maniera più approfondita. I primi interventi possono convincere il risparmiatore ad avvicinarsi al settore, gli altri ad affrontare il tentativo di acquisto anche senza ricorrere ad aiuti.

Tra i primi ne riportiamo uno apparso di recente in un sito che si sofferma sugli sconti che si possono ottenere nell'acquisto di un immobile rispetto al suo prezzo di mercato e sulla sicurezza che queste vendite assicurano ai compratori.

**CONVENIENZA E SICUREZZA** - «Se è vero che la crisi spinge verso la ricerca di soluzioni "alternative" per risolvere i problemi della società, non dovrebbe sorprenderci che, in un periodo di difficoltà del settore immobiliare, e di contrazione costante del mercato dei mutui, si stia affermando sempre più un altro fenomeno, non certo nuovo ma sicuramente molto più ricercato rispetto al passato. Parliamo delle aste giudiziarie.

Il timore dell'acquisto di un immobile venduto all'asta – per via di processi poco palesi e di eventuali ripercussioni da parte dell'ex proprietario – ha lasciato ora il posto ad una maggiore tranquillità, da quando le procedure si sono fatte molto più chiare, e la convenienza è diventata evidente. Sì, perché, i soldi necessari per aggiudicarsi un immobile all'asta sono bassi, molto bassi. Un quotidiano nazionale riporta che lo sconto medio tra il valore di perizia ed il prezzo finale di acquisto è passato dal 15% nel 2007 al 45% nel 2012. Una percentuale di sconto davvero interessante, che ovviamente varia in base all'appartenenza territoriale: si risparmia di più in provincia, e nel Sud Italia, meno nelle grandi metropoli. Le aste giudiziarie seguono una procedura standard che parte da una prima valutazione dell'immobile e dalla scelta di una base d'asta; se all'appello non risponderà nessuno, si procederà con l'abbassamento del prezzo iniziale, fino a trovare un compratore. Ovviamente, nel concreto il processo è più complesso, e non è un caso che spesso ci si rivolga ad esperti e professionisti di fiducia

per gestire al meglio la compravendita. La buona notizia è che chi compra un immobile all'asta è certo di non avere a che fare, in futuro, con ipoteche nascoste e altri cavilli burocratici: essendo coinvolta in una procedura pubblica, ogni questione è già stata risolta».

**SI COMPRA ANCHE COL MUTUO** - In un altro sito (The blasting news) ci si sofferma soprattutto sulla possibilità di acquistare all'asta utilizzando un mutuo. «Il sogno di acquistare una casa propria appartiene alla maggioranza degli italiani. Chi vi rinuncia spesso lo fa per l'impossibilità di accedere al credito e la difficoltà di affrontare onerose rate mensili. Se c'è la volontà di acquistare un'immobile, ci si può affidare alle aste giudiziarie, che offrono un risparmio importante sul prezzo dell'immobile e la possibilità di sfruttare mutui convenzionati.

Come si legge su NanoPress, uno dei canali che offre maggior risparmio è quello telematico. Sul web sono presenti siti specializzati che trattano gli annunci immobiliari di case poste in vendita tramite asta. Prendere parte ad un'asta non è un'operazione così complessa come molti pensano. Basta consultare gli annunci (sui giornali come la "Gazzetta del Mezzogiorno" e in internet n.d.r.) spesso completi di foto, perizie e planimetrie e scegliere la casa che ci interessa.

Sul sito sono generalmente indicate una serie di informazioni essenziali, come il termine per la presentazione dell'offerta, il prezzo base stabilito dal Tribunale, come presentare l'offerta e la data in cui l'asta sarà aperta. Se la nostra offerta risulterà la migliore, la casa verrà aggiudicata a noi. Un aspetto importante che andrà affrontato prima della presentazione dell'offerta, è quello economico. Se non abbiamo tutta la disponibilità di denaro, dovremo procurarcelo pensandoci per tempo. Quando si ha la necessità di sottoscrivere un mutuo per l'acquisto di una casa messa all'asta, bisogna rivolgersi ad una banca convenzionata con il Tribunale. Alcuni istituti hanno messo a punto dei mutui appositamente studiati per questo tipo di acquisto, con interessanti tassi di interesse agevolati».

Tutto, aggiungiamo noi, senza trascurare due passi importanti: la visita dell'immobile che si intende comprare

e la certezza del mutuo prima della partecipazione all'asta ricordando che nelle vendite senza incanto l'offerta presentata in busta chiusa non può essere revocata senza alcun danno economico. La possibilità di acquistare col mutuo diventa oggi ancora più interessante grazie ai recenti interventi del Governo che dovrebbero indurre le banche ad aprire i cordoni della borsa anche nei confronti dei giovani.

L'unico inconveniente riguarda le stime che, effettuate due o tre anni prima della vendita, attualmente non tengono conto che i prezzi degli immobili negli ultimi anni stanno calando. La stima, cioè, si basa su un mercato che prevedeva prezzi più alti. Il fenomeno ha contribuito all'aumento delle aste senza offerte e, al tempo stesso, agli acquisti alla seconda o terza seduta d'asta che ha prezzi ridotti.

**ALL'ASTA ANCHE UN SARCOFAGO** - Le aste non trattano solo immobili, ma anche veicoli ed oggetti. Col titolo «Scene da un patrimonio» un sito presenta l'asta fallimentare per la collezione Angelini. La casa d'aste Gioielli di Carta mette in vendita gli averi dell'imprenditore sanitario abruzzese, Vincenzo Maria Angelini, dopo il crac di Villa Pini su istanza del Tribunale di Chieti.

«La procedura di vendita giudiziaria, aperta dal 4 maggio scorso – si legge - prevede dal 13 settembre l'inizio della ricezione delle offerte per l'asta ordinaria. Si svolgeranno, invece, il 18 e il 25 ottobre le aste, dove sarà battuto un corpus nutrito di lotti che spazia dalla pittura del Seicento napoletano all'arte contemporanea, dalla scultura all'artigianato e all'arredo, fino alle incisioni, per un patrimonio che non ha eguali nella storia delle aste fallimentari degli ultimi trent'anni.

Una collezione, che stando alle cronache del passato, non mancò di interessare, per completezza e raffinata eterogeneità, anche Federico Zeri, come attestano alcuni documenti dell'archivio bolognese. Qualche nome (con i relativi prezzi base)? Mario Schifano, Giorgio Morandi, Lucio Fontana (stima 100-150mila euro), Marc Chagall (400-600mila), Giorgio de Chirico (150-200mila), ma anche Tiziano (80mila-120mila), Albrecht Dürer. Quindi porcellane di Capodimonte e persino un sarcofago romano del III – IV secolo

(30mila-40mila euro).

Un'asta che presenta ulteriori peculiarità nella trattazione dei cataloghi, curati da Giuseppina Ivone, presidente dell'Associazione Curatori Fallimentari,

e nella promozione della vendita, con l'intento di offrirsi come modello di trasparenza nel suo genere. Promossa a livello mondiale ad oltre due milioni di collezionisti tramite una campagna che

ha interessato i motori di ricerca dedicati e in Italia ad un database di 40mila contatti strategici ha, infatti, ricevuto fino ad oggi l'attenzione di mercanti e collezionisti provenienti da Cina, Russia, Inghilterra, USA, Francia e Germania».

A.A.

The thumbnail shows a page from the 'LEGALE' section of the newspaper. It features several columns of text. A prominent sub-section is titled 'VENDITE delegate' (Delegated Sales). Other visible text includes 'Alle aste convenienza sicurezza e possibilità di mutuo' (At auctions, convenience, safety, and possibility of mortgage) and 'CANTIERI' (Construction sites). The text is dense and appears to be a collection of legal notices or advertisements.