

Consultabile sul sito

testi a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Comprare casa all'asta, guida notai e consumatori

Sistema alternativo e sicuro per acquistare un immobile

La compravendita si realizza mediante offerte. Iter più agevole e garantito con la recente introduzione dell'asta telematica. La normativa

Il Consiglio Nazionale del Notariato e 11 Associazioni dei Consumatori, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori, hanno presentato questa settimana la nona Guida per il Cittadino dedicata alle Aste immobiliari.

Mercato tradizionale e modalità alternative
In tempi di crisi economica, sono tutti propensi a rinviare gli acquisti più impegnativi, gli investimenti più rilevanti, spesso i più importanti per sé e per la propria famiglia. Il settore immobiliare è fra quelli maggiormente influenzati da questa tendenza. Nel 2012 le transazioni

sono quasi dimezzate rispetto al 2007. Se i costi del mercato tradizionale diventano troppo onerosi, esistono modalità alternative per comprare casa: si può ricorrere ad esempio alle Aste immobiliari, cui Notai e Associazioni dei Consumatori dedicano la nuova Guida per il Cittadino "Acquisto all'asta. Un modo alternativo e sicuro per comprare casa": una soluzione sicura, oggi ancora più accessibile e garantita con l'introduzione delle aste telematiche.

Aste giudiziarie e di dismissione
L'asta immobiliare è il processo di compravendita che si realizza mediante offerte e si conclude con la vendita dell'immobile al migliore offerente. Le aste immobiliari possono essere di due tipi: giudiziarie e di dismissione del patrimonio pubblico. L'asta im-

mobiliare giudiziaria, nel processo esecutivo o fallimentare, è una particolare forma d'asta che realizza la vendita forzata di uno o più beni immobili di proprietà della persona fisica o giuridica, detta esecutato, che subisce l'espropriazione del bene a causa di debiti insoluti; si tiene presso il tribunale o gli studi di professionisti delegati dal giudice delle esecuzioni. Le aste immobiliari dismissive consistono in una procedura con la quale lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile.

Partecipazione anche via web
In Italia è possibile infatti partecipare alle aste anche via web, presso lo studio di un notaio grazie al progetto RAN, Rete Aste Notarili, lanciato dal Consiglio Nazionale del Notariato, che si

caratterizza per livello di sicurezza e la facilità di accesso al cittadino, incentivandone la partecipazione e riducendone i costi. Chi desidera partecipare all'asta potrà farlo da remoto, senza dover essere presente fisicamente nel luogo dell'asta. La RAN, inoltre, prevede la possibilità di presentare offerte residuali al ribasso. L'asta telematica in campo immobiliare attualmente è possibile solo per le dismissioni di patrimoni pubblici o di enti morali o per procedure esecutive concorsuali, quelle cioè derivanti dai fallimenti.

Mai più dubbi
Non mancano, nella Guida, le risposte ai dubbi più frequenti: ad esempio se sia possibile o meno usufruire di un mutuo per l'acquisto all'asta e come debbano comportarsi i coniugi in regime patrimoniale di co-

muniione dei beni. E ancora: vengono chiarite le procedure da seguire, le agevolazioni di cui si può usufruire e gli strumenti per capire se si sta facendo un buon affare. Non è detto, infatti, che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente, basti pensare che se un immobile è occupato da inquilino moroso il nuovo proprietario dovrà provvedere a proprie spese a eseguirne lo sfratto. Nella guida vengono affrontati questi e tanti altri temi: consigli, domande e box di approfondimento. Anche questa Guida è pubblicata sul sito www.notariato.it e delle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione. La collana, inoltre, è disponibile su iPhone e iPad attraverso l'app iNotai.

(La rubrica a cura del Consiglio Nazionale del Notariato esce il 1° e il 3° sabato del mese)

