

Aste Crescono le transazioni immobiliari all'incanto
Una guida del Notariato spiega le regole per non sbagliare

SHOPPING IN BUSTA CHIUSA

di Teresa Campo

Le aste immobiliari? La crisi le ha fatte riscoprire al pubblico degli acquirenti e ora l'approssimarsi della grande stagione delle dismissioni degli immobili pubblici potrà dare loro ulteriore impulso. Il tutto senza contare che nei mesi scorsi ha preso l'avvio la formula dell'asta telematica, che consente agli interessati di partecipare alle gare anche a distanza, ampliando quindi di molto la platea dei potenziali acquirenti.

Insomma, quello attuale è un momento di grande fermento per il settore. Anche fermandosi alle sole aste giudiziarie, secondo gli ultimi dati disponibili, le vendite di beni immobili disposte dal giudice nel primo semestre 2012 hanno sfiorato quota 23 mila rispetto alle 38.900 dell'intero 2011, trend che porta a un incremento del 18% su base annua. E secondo le prime stime il 2013 non sembra essere da meno.

Nasce da qui la nuova Guida per il cittadino «Acquisto all'asta. Un modo alternativo e sicuro di comprare casa», dedicata appunto a questa riscoperta formula di acquisto immobiliare e stilata dal Consiglio nazionale del Notariato in collaborazione con 11 tra le principali associazioni dei consumatori (Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Lega Consumatori, Federconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori, Confconsumatori).

La guida, scaricabile gratuitamente dal sito del Notariato o delle associazioni dei consumatori coinvolte, parte proprio dalle basi, spiegando che le aste immobiliari possono essere di due tipi, ovvero giudiziarie e di dismissione

del patrimonio pubblico.

Le giudiziarie attuano la vendita forzata di un immobile a causa di debiti insoluti da parte del proprietario. Alcuni loro elementi sono essenziali e imprescindibili. La perizia per esempio: contiene il prezzo base di vendita dell'immobile stabilito da un perito nominato dal giudice, nonché tutti i dati descrittivi dell'immobile, ma anche stato di manutenzione, eventuali problemi (per esempio opere abusive) completi di loro sanabilità e relativi costi, per terminare con vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio. La perizia specifica inoltre se l'immobile è occupato dal proprietario esecutato o da terzi, e a quale titolo (locazione, comodato). Imprescindibili sono anche l'ordinanza di vendita (stabilisce prezzo base, deposito della cauzione, scadenza presentazione offerte, termine entro cui deve essere saldato il pagamento) e il custode giudiziario (figura cui il giudice affida l'incarico di gestire il bene pignorato in sostituzione del debitore esecutato e a cui ci si rivolge per esaminare il bene in vendita).

Nelle aste dismissive, invece, lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile.

Pagato il prezzo, il giudice delle esecuzioni trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene, e ordina che si cancellino trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie. Attenzione però perché non tutti i diritti gravanti sul bene vengono cancellati. Per diritti parziali come usufrutto o abitazione, sfondi patrimoniali, sequestri penali e giudiziari, trascrizioni di preliminari e altro ancora sarà necessario un provvedimento

del giudice competente.

Le aste dismissive riguardano come accennato terreni, abitazioni, box, interi edifici, capannoni che Stato o enti pubblici offrono in vendita. Le regole di partecipazione alla gara sono contenute nei disciplinari, di solito simili tra loro, ma cui va prestata attenzione pena il rischio di esclusione dall'asta.

Partecipare ad aste del genere di solito conviene, e per molti motivi, sia di tipo economico (base d'asta di solito inferiore al prezzo di mercato e vasta scelta), sia di sicurezza: i beni sono di solito immuni da pesi o ipoteche, dato che il proprietario-venditore è lo Stato o un ente pubblico, sia di trasparenza: la gara è aperta a tutti gli interessati che concorrono alle stesse condizioni. Da non trascurare infine l'aspetto di semplificazione commerciale: rispetto all'acquisto da altri soggetti, chi compra in aste dismissive ha per legge agevolazioni urbanistiche che, se l'immobile acquistato presenta difformità rispetto al progetto originario, gli permettono di presentare domanda di sanatoria.

Un capitolo specifico della guida è dedicato infine al progetto Rete Aste Notarili (Ran), lanciato dal Notariato, che si caratterizza per sicurezza, facilità di accesso e riduzione dei costi. Alle aste giudiziarie nelle quali il giudice prevede l'utilizzo della Ran si può quindi partecipare presentandosi da uno dei notai sparsi in tutta Italia, senza dover essere presente fisicamente nel luogo dell'asta e presentando offerte residuali al ribasso. Il tutto via web. (riproduzione riservata)

VADEMECUM PER PARTECIPARE ALLE ASTE IMMOBILIARI

Ecco alcune indicazioni pratiche utili per la corretta partecipazione all'asta: per ogni dubbio rivolgersi alla cancelleria del giudice delle esecuzioni o al professionista delegato, o affidarsi a un legale

- 1 Non dare per scontata la convenienza del prezzo**
Anche con l'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore al suo valore di mercato, non è scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente
- 2 Valutare i propri tempi**
Valutare in che tempi si ha bisogno dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili
- 3 Prendere visione di tutti i documenti disponibili**
Prendere visione di: avviso di vendita, relazione di stima, planimetrie, fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta
- 4 Saper leggere la perizia**
La perizia specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente: È perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento
- 5 Visitare gli immobili**
Visitare l'immobile prima dell'asta, anche per rendersi conto di persona di aspetti non indicati in perizia (es. contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli. Mettere poi in conto che al momento del rilascio le condizioni dell'immobile possano non essere più quelle descritte in perizia o riscontrate durante la visita
- 6 Definire il limite massimo della somma da investire**
Decidere il limite di spesa prima di partecipare all'asta, pena il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto. Prima di affrontare un acquisto è utile assistere a qualche vendita per capire come si svolge
- 7 Informarsi sulle spese**
Sempre prima di prendere parte all'asta, è bene informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o Iva, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento)
- 8 Attenzione alle modalità di pagamento**
Chi compra in asta deve poter disporre di tutta la cifra richiesta oppure farsi rilasciare un mutuo per tempo. Esistono istituti di credito convenzionati con i tribunali, ma è necessario informarsi attentamente sui relativi costi
- 9 Tener conto dei benefici fiscali**
Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione, poiché la norma sul «prezzo valore» non si applica alle procedure esecutive e concorsuali. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già al termine dell'asta
- 10 Disponibilità: attenzione agli immobili occupati**
Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni consente l'immediato rilascio dell'immobile. Ma in caso di difficoltà (es. immobile occupato senza regolare contratto o da inquilino moroso) il nuovo proprietario dovrà provvedere allo sfratto a proprie spese

Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Come ottenere il mutuo

Definita tra Abi e i tribunali una convenzione per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari, in virtù della quale la stipula dell'atto di mutuo con concessione dell'ipoteca avviene contestualmente al decreto di trasferimento. Il mutuo convenzionato facilita la partecipazione alle aste giudiziarie di tutti coloro che non dispongono immediatamente della liquidità necessaria. Nei bandi di vendita è prevista la possibilità di ottenere mutui ipotecari agevolati per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o del prezzo di aggiudicazione se di importo inferiore rispetto al primo; l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 60 giorni, salvo proroga concessa dal giudice, al fine di permettere alla banca mutuante l'espletamento delle formalità. L'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sul sito dell'Abi. Gli interessati possono rivolgersi agli istituti bancari preferibilmente già prima dell'aggiudicazione. La banca si metterà in contatto con il notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo. Il notaio firmerà il decreto a fronte della consegna dell'assegno circolare a saldo del prezzo di trasferimento e di un secondo assegno circolare a copertura del fondo spese (ovvero imposte e altri oneri). Se l'importo del mutuo erogato non copre l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare per la cifra residua.

29 ottobre 2013 MILANO FINANZA

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ PRIVATA
L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

SHOPPING IN BUSTA CHIUSA

10

29 ottobre 2013 MILANO FINANZA

NEL MATTONE

Shopping

COME OTTENERE IL MUTUO

10

50 ANNI DI STRADA INSIEME, UN OTTIMO INIZIO.

CINQUANTESIMO ANNIVERSARIO
1963-2013 MILANO FINANZA - PALERMO
VICINO SPACCO MESSICO

Sicity by Car auto@europacredit.it
IL VERO AUTOMOTOREGGIO LOW COST

ESCLUSIVO MARCHIO E MARCHIO REGISTRATO