

Entro la fine del 2013 queste vendite saranno 150

# Aumentano le aste giudiziarie on line

Con l'accordo del Consiglio del Notariato

L'argomento aste giudiziarie occupa sempre maggiori spazi su giornali e siti web. Il fenomeno è una chiara risposta ad una domanda in aumento di risparmiatori che ritengono di concludere un soddisfacente affare con l'acquisto di un bene dalle vendite forzate. Un aumento di interesse che ha fatto decidere di permettere le vendite anche on line. Su questo argomento si è soffermato di recente il sito immobiliare.it/News con una premessa: «Di aste giudiziarie abbiamo già parlato più volte, sottolineando l'interesse in ascesa di questa attività processuale che, in tutta Italia, sembra dare nuovi stimoli al mercato immobiliare. Le cronache degli ultimi giorni ci permettono di fare il punto della situazione, leggendo alcuni interessanti numeri e indagando in merito alle prospettive future».

Quindi il riferimento al continuo aumento delle aste notarili. «La Rete delle Aste Notarili cresce col web - Un immobile messo all'asta è la conseguenza di un'esecuzione di fallimento disposta da un tribunale, che determina la vendita forzata del bene di proprietà del cosiddetto esecutato. Questa particolare procedura processuale punta ad ottenere una liquidità con cui ripagare i suoi creditori, in tutto o parzialmente».

«Una bella novità nel settore è arrivata in questi giorni dal Consiglio del Notariato: entro la fine del 2013 saranno 150 le aste immobiliari battute on line. Quella che in questi mesi è solo una sperimentazione condotta dalla Rete delle Aste Notarili da gennaio prossimo andrà a regime, e sarà a disposizione di chiunque sia interessato ad acquistare una casa all'asta. In questo modo, sarà sufficiente presentarsi da un notaio periferico, senza dover fisicamente essere presente nel luogo del ribasso, grazie al web. Questa, in sintesi, la notizia più interessante comunicata a margine della presentazione di una guida per il consumatore per l'acquisto di immobili all'asta».

«I numeri del fenomeno - L'interesse del mercato nei confronti delle vendite di case attraverso le maglie della giustizia è sempre meno marginale, anche grazie alla crisi che spinge a orientarsi verso forme "alternative" di acquisto, che garantiscano però prezzi più bassi. In numeri, nel primo semestre del 2012 le compravendite di questo tipo sono state circa 23.000, contro le 38.900 dell'intero 2011. Una crescita non indifferente, stimabile, in proiezione, di circa il 18% annuo. Eppure, spesso l'acquisto di una casa all'asta mette l'italiano medio di fronte a paure e perplessità: quanto è sicura,

quanto è trasparente una compravendita di questo tipo? Cosa c'è dietro un immobile "svenduto" per cause di forza maggiore (debiti insoluti)?».

«Come tutte le opportunità, i pro e i contro convivono. Un vantaggio è l'assoluta trasparenza: è sempre visionabile la perizia dell'immobile che va venduto, senza contare che al momento del passaggio di proprietà il giudice incaricato ordinerà che ipoteche e pignoramenti vengano cancellati, così da cedere l'immobile al suo aggiudicatario privo di qualunque gravame. «È bene ricordare tuttavia che un acquisto all'asta non è per forza conveniente, soprattutto quando ci si inserisce in un vortice di rialzi che possono portare ad incaponirsi fino a sovrastimare l'immobile su cui abbiamo messo gli occhi. La perizia di stima fatta dal magistrato sull'immobile deve essere il punto di riferimento da tenere quando si fanno le offerte: solo così si riesce a fare un buon affare».

«Effettivamente - conclude la nota - gli acquisti all'asta consentono un risparmio che può arrivare anche al 25% rispetto all'effettivo valore dell'immobile: proprio per questo attraggono sempre più chi è alla ricerca di costruzioni poco costose, per cui ottenere un mutuo è più semplice. Immobiliare.it conclude definendo la differenza tra un'asta giudiziaria e un'asta dismissiva? «La seconda tipologia di vendita - precisa - è quella in cui sono lo Stato o un ente pubblico a mettere in vendita un immobile, perché ritengono che non sia più funzionale alle loro attività e credono sia meglio recuperarne, almeno parzialmente, il valore, per poi reinvestirlo. A vantaggio di questa forma di asta troviamo diversi elementi, tra cui un prezzo più basso (spesso anche di molto) rispetto al reale valore dell'immobile, una scelta

più ampia di immobili da acquistare e una sicurezza maggiore: è molto difficile che un bene dello Stato o di una banca sia sotto ipoteca».

Da Forexinfo.it un intervento sulla scarsa partecipazione con offerte alle aste giudiziarie. «All'aumento dell'offerta di beni all'asta non sta però corrispondendo una grande risposta da parte degli acquirenti, specie privati, che potrebbero invece spesso avere un'occasione valida per acquistare casa a prezzi vantaggiosi. La scarsa partecipazione alle aste è un problema non solo per i creditori, che vedono allungarsi i tempi di recupero dei loro crediti, ma anche per i tribunali che sono costretti a rimettere all'asta più volte lo stesso immobile in caso di asta deserta con pratiche che si accumulano».

«Anche per questo nei giorni scorsi - è stata pubblicata una «o di spacciare l'acquisto all'asta per ciò che non è: rimane una procedura piuttosto complessa e con tempi lunghi, tuttavia (possibilmente con il supporto di un legale) alla portata di tutti». Anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore rispetto al suo valore di mercato, è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente. È opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili.

Prendere visione di tutti i documenti disponibili È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su giornali e siti web almeno 45 giorni prima dell'asta. L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia - oltre ai portali dei tribunali - è disponibile sul sito del Ministero [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it) - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

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 indispensabile visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del custode nominato dal giudice delle esecuzioni, anche per rendersi conto di persona gli aspetti non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli.

Occorre, inoltre, preventivare che al momento del rilascio le condizioni dell'immobile potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita. Prima di partecipare all'asta è opportuno decidere quanto si è disposti a spendere per l'acquisto, per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto. Prima di affrontare un acquisto sarebbe raccomandabile assistere a qualche vendita per capire come si svolge.

Sempre prima di prendere parte all'asta, è consigliabile 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). Attenzione alle modalità di pagamento. Chi acquista all'asta deve poter disporre velocemente di tutta la cifra richiesta oppure farsi rilasciare un mutuo per tempo, tenendo conto che potrebbero esserci delle difficoltà nell'istruire la

pratica.

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 al termine dell’asta.

Attenzione agli immobili occupati. Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo e consente l’immediato rilascio dell’immobile. Tuttavia in caso di difficoltà – ad esempio se un immobile è occupato senza regolare contratto di affitto, o da inquilino moroso – il nuovo proprietario dovrà provvedere a proprie spese a eseguire lo sfratto, rivolgendosi a un legale che procederà all’immediata liberazione tramite ufficiale giudiziario.

A.A.

