

Tra l'altro facilita gli acquisti da una città all'altra

Internet può agevolare le vendite all'asta (40mila l'anno)

Il settore interessa anche gli agenti immobiliari che si stanno organizzando per utilizzarlo in modo sempre più razionale nell'interesse dei risparmiatori

In Italia si tengono circa 40mila aste immobiliari all'anno, al primo tentativo molte vanno deserte e si devono ripetere perché c'è diffidenza verso uno strumento poco conosciuto e verso un iter burocratico ritenuto complesso, appannaggio di operatori specializzati. Ma spesso si tratta di luoghi comuni. Sul tema ha fatto chiarezza giovedì scorso a Bergamo un meeting che ha fatto coincidere le aste giudiziarie ad un nuovo sistema che dovrebbe facilitare l'attività degli agenti immobiliari inducendoli ad una collaborazione tra loro invece che ad una sterile concorrenza. Ad esempio, anche grazie ad internet, permettendo il trasferimento da uno all'altro (e da una città all'altra) di un immobile o della conoscenza di una tale asta giudiziaria. Tutto, tenendo conto della crisi che ha investito da tempo il mercato immobiliare e, indirettamente, le aste relative: si vende sempre meno alla prima seduta d'asta, perché si spera di comprare a prezzo scontato alle successive. Col risultato di deprimere il mercato immobiliare più di quanto sarebbe opportuno.

L'evento di Bergamo ha analizzato le varie sfaccettature di quella che potrebbe definirsi compravendita immobiliare alternativa attraverso temi quali la condivisione online dei portafogli, l'operatività nel settore aste e stralci, nonché la prequalifica dei clienti come strumento essenziale per la buona riuscita di una transazione immobiliare. Ha aperto i lavori Mirko Frigerio, uno dei maggiori esperti in Italia del mercato parallelo delle aste, comparto in questo momento all'attenzione di tutti gli operatori in quanto vera boccata d'ossigeno per i fatturati bloccati dalla crisi.

«In questo momento è importante dare agli operatori degli strumenti validi con cui affrontare il mercato – ha commentato Giuliano Tito, Area Manager di Frimm per la Lombardia e tra gli organizzatori dell'evento - meglio ancora, occorre fornirgli spunti e idee nuove che possano scardinare preconcetti o modi di lavorare non più compatibili con l'attuale panorama che offre il mattone italiano. Ecco spiegata l'idea alla base dell'evento che andrà in scena a Bergamo: unire temi essenziali per la nuova routine del moderno agente immobiliare quali aste, collaborazione e attività di prequalifica».

Quindi altri concetti e frasi espresse durante i lavori. «Il mattone non sta bene e si vede. Chi vorrebbe una casa fa fatica ad acquistarla e chi ce l'ha troppo spesso se l'è vista portare via per l'impossibilità di pagare le rate del prestito. Secondo quanto emerge dall'ultima rilevazione del ministero della Giustizia, le vendite delle case all'asta disposte dal giudice nei primi sei mesi del 2012 sono state già 22.895, contro le 38.814 di tutto il 2011. Un andamento che, se si confermasse anche per la seconda metà del 2012, farebbe parlare di un aumento del 18 per cento. Con cifre ancora più pesanti, molto probabilmente, nel 2013. Di fronte a questi numeri la filosofia che unisce in una stretta collaborazione gli agenti immobiliari potrebbe dare buoni frutti. «Perché – hanno detto gli agenti immobiliari durante i lavori - consente di vendere gli immobili in modo più veloce e vantaggioso, dandoci la possibilità di rivolgerci a un segmento incredibilmente più ampio di potenziali clienti, che quindi hanno più chance di trovare ciò che stanno cercando. È questo il futuro del mercato immobiliare, che deve passare dalla condivisione, dalla collaborazione e da un uso intensivo delle piattaforme web nelle loro varie declinazioni».

LA CONVENIENZA – Sulle occasioni da cogliere dalle aste si sofferma un altro sito web. «Nell'ultimo periodo sempre più frequentemente si sono visti immobili venduti all'asta a causa di fallimenti e debiti insoluti: queste sono vere e proprie occasioni per chi vuole comprare, ma spesso a beneficiarne sono i soliti affaristi che riescono ad essere informati su tutto e che operano una sorta di caccia all'affare per poi rivendere a prezzi esorbitanti gli stessi immobili per i quali non hanno alcun interesse reale. Allora perché non provare ad acquistare la prima casa all'asta per risparmiare sui prezzi correnti?»

Alle aste per immobili possono partecipare tutti tranne il debitore, possono partecipare, in base all'art. 579 del codice di procedura civile, anche i figli e il coniuge anche se in comunione di beni. Il vantaggio dell'asta è dato dal fatto che di solito il prezzo dell'immobile è inferiore al suo valore anche fino al 50%.

La compravendita di tali immobili

può risultare anche come acquisto di prima casa e quindi beneficiare delle agevolazioni fiscali, come il risparmio di irpef annuale fino a 760 euro, cifra pari al 19% degli interessi passivi di 4000 euro. Ne consegue che l'immobile non deve essere per forza pagato immediatamente e direttamente dall'acquirente, è possibile ottenere dei finanziamenti, solitamente gestiti da istituti convenzionati con il tribunale, è opportuno in questo caso chiedere che sia inserita la clausola di dissolvenza, una clausola attraverso cui l'istituto di credito annulla la richiesta di finanziamento nel caso in cui non ci si aggiudichi l'asta. Ovvio che per ottenere questo finanziamento si debbano presentare garanzie all'istituto di credito. Per ottenere informazioni sugli immobili che sono all'asta, sulle date e sui requisiti per accedere (notizie che vengono pubblicate anche sui quotidiani come «La Gazzetta del Mezzogiorno» n.d.r.) basta visitare dei siti specializzati nel settore, i siti dei tribunali che hanno la competenza per territorio, oppure l'Albo pretorio del comune di interesse o ancora la Gazzetta ufficiale. Prima di partecipare all'asta si può chiedere di visionare l'immobile, per fare ciò basta rivolgersi al custode nominato dal giudice che fisserà un appuntamento.

Due sono le modalità in cui avviene l'asta, la prima è asta senza incanto. Si tratta della procedura normale, entro la data indicata dal giudice (60 o 90 giorni dall'ordinanza di vendita). Occorre presentare la propria offerta superiore alla base fissata, la stessa deve essere accompagnata da una cauzione pari al 10% dell'offerta e deve essere contenuta in una busta sigillata e senza nome. In questa prima fase viene scelta la proposta superiore di 1/5 rispetto alla base e se vi sono più offerte di tal fatta si procede con una nuova asta la cui base di partenza è l'offerta più alta.

Se con questo primo metodo non si trovano offerenti si procede con la vendita all'incanto. In questo caso si procede partendo dal prezzo base con il criterio dell'offerta più alta, il tempo entro il quale non si possono fare più offerte è di tre minuti. Questo è il metodo classico che vediamo anche spesso in tv quando si battono all'asta gioielli o

quadri. Anche in questo caso prima che abbia luogo l'asta, deve essere presentata l'offerta con il 10% di cauzione.

Prima della data stabilita, pensate qual è il limite che assolutamente non volete superare perché non ne vale la pena in relazione al bene o perché impossibilitati economicamente. Ricordate che se volete le agevolazioni previste per la prima casa, non dovete risultare proprietari, neanche in comunione o per quote, di un altro immobile, non dovete godere di diritti reali su immobili, esempio usufrutto, dovete avere la residenza nel comune in cui è situato l'immobile o dichiarare di volervi trasferire».

A.A.

