

I suggerimenti captati dagli interventi nel web

Gli immobili invenduti assicurano convenienza doppia

Dopo la prima seduta d'asta (rimasta senza offerte) si arriva addirittura a comprare con sconti di circa il 50 per cento

Nel web ci si imbatte in sempre più interventi che riguardano le aste con l'elenco delle modalità previste per partecipare alle vendite, consigli e quant'altro. Segno di come queste vendite suscitino un interesse in aumento e diffuso. Riportiamo alcune note con l'intento possano contribuire ad eliminare dubbi su queste vendite.

Partiamo oggi da quella di Blasing.News/Mutui

«Chi vuole comprare casa può scegliere fra diverse modalità di acquisto. In genere, le coppie si affidano a un'agenzia immobiliare e quindi chiedono un finanziamento a una banca. Una possibilità meno convenzionale di comprare casa, però, può essere quella di partecipare ad un'asta giudiziaria. Si tratta di una soluzione insolita e poco nota in Italia, ma che può portare a risparmiare fino al 25% sul costo dell'immobile. Per procedere all'acquisto, poi, è possibile anche stipulare un mutuo vantaggioso, grazie alle diverse offerte da parte delle banche proprio per questa soluzione. Ma come si fa a comprare casa all'asta? Innanzitutto bisogna informarsi sulle offerte che ci sono sul mercato e il web, in questo senso, può essere di grande aiuto (spesso si parte dalla consultazione sulle pagine di un quotidiano, come quello che state leggendo n.d.r.). Internet ha infatti reso l'accesso a queste forme di compravendita più facile e più sicuro per tutti, ma ovviamente bisogna sempre prestare attenzione alle condizioni contrattuali».

«Ci sono due diverse tipologie di aste giudiziarie – si legge ancora - la vendita senza incanto e la vendita con incanto. In pratica, le aste senza incanto procedono con offerte a busta chiusa, mentre quelle con incanto prevedono la classica trattativa con offerte a rialzo dichiarate di persona». Aggiungiamo, per evitare confusioni, che la domanda di partecipazione va sempre accompagnata dalla cauzione del 10% e da un acconto per le spese con assegni bancari, somme che vengono restituite subito dopo l'asta in caso di mancata aggiudicazione del bene. Ed anche che l'offerta, in caso inoltrata in busta chiusa (aste senza incanto), non può essere revocata, salvo rispondere di una pesante penalizzazione. «Come detto – prosegue la nota di Blasing News/Mutui - ormai esistono diverse proposte di mutuo adatte per queste circostanze con l'Abi

(l'Associazione bancaria italiana) che ha stipulato speciali convenzioni proprio per agevolare l'accesso a queste forme di compravendita. In genere, la richiesta di finanziamento avviene prima dell'asta giudiziaria e, in caso di mancata aggiudicazione è prevista una clausola che annulla l'operazione finanziaria». Aggiungiamo che, per evitare seri inconvenienti, è bene assicurarsi della concessione del mutuo prima della partecipazione all'asta e non nei 60 giorni che trascorrono dall'asta al pagamento totale del bene.

«È stato calcolato che con le aste giudiziarie è possibile risparmiare fino al 25% sul prezzo dell'immobile e ulteriori risparmi si avranno su spese di perizia e di intermediazione. Su internet, poi, è possibile trovare annunci, foto, planimetrie e informazioni varie grazie ai numerosi siti specializzati», conclude la nota.

Proseguiamo ora con l'intervento di Forexinfo.it

«Aste immobiliari: la convenienza c'è e si vede. Si può risparmiare fino al 50 per cento rispetto ai sempre troppo esosi prezzi del nostro mercato immobiliare, e ad affermarlo è proprio Confedilizia. Un esempio su tutti: 175 mila Euro per aggiudicarsi un appartamento ad Assago, nel milanese, pagando 1920 Euro al metro quadro quando le quotazioni medie nell'hinterland meneghino non scendono praticamente mai sotto i 2200 Euro al mq».

L'intervento tratta poi l'argomento: I saldi immobiliari: puntare sugli immobili invenduti

«Se si sta cercando il vero affare, però, bisognerebbe puntare sugli immobili presenti già da tempo sul mercato. È in questi casi, infatti, che si riescono a ottenere gli sconti maggiori: dal 30 per cento in su. Tanto per fare un esempio, a Genova un appartamento che secondo l'Omi (l'Osservatorio del mercato immobiliare che fa capo all'Agenzia delle Entrate) era valutato tra gli 84 mila e i 124 mila Euro, è stato acquistato alla convenientissima cifra di 61 mila Euro. Ad Ancona, invece, un'abitazione stimata tra i 220 mila e i 308 mila Euro ha visto scendere il suo prezzo di quasi il 50 per cento: aggiudicata a quota 99.029 Euro». Quindi il capitolo: Occhio alle aste delle case in periferia

«La crisi economica, infatti, può trasformarsi in un buon affare per chi

vorrebbe investire nel mattone. Per gli interessati, conviene sicuramente puntare sulle periferie: sono infatti in arrivo alle aste giudiziarie gli immobili acquistati tra il 2007 e il 2009, periodo caratterizzato da una certa facilità di accesso ai mutui, che garantivano anche il 100 per cento del prezzo d'acquisto. Considerando che a ogni tornata d'asta il valore dell'immobile viene abbassato, per legge, del 25 per cento, un appartamento che viene venduto alla quarta o quinta gara può rivelarsi un vero colpo di fortuna per chi riesce ad aggiudicarselo».

Si passa poi ai Consigli utili

«Innanzitutto, ci si può fare un'idea preliminare su internet tramite i seguenti siti: www.asteannunci.it - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it. È comunque indispensabile sapere che chi partecipa a un'asta deve disporre immediatamente della somma necessaria per pagare la cauzione d'ingresso, pari al 10 per cento del valore dell'immobile (e delle spese, tasse comprese n.d.r.) e che dopo l'acquisto, entro 30/60 giorni sarà necessario versare l'intero importo dovuto».

Il consiglio più frequente da parte degli esperti è di non tentare di muoversi da soli in un mercato che, nonostante le promesse di necessaria trasparenza, è ancora avvolto da un certo alone di mistero (evidente la possibilità di ricorrere non a tuttotfare senza scrupoli che pure frequentano il mondo delle aste, ma a seri specialisti del settore come avvocati, commercialisti, ingegneri ecc. n.d.r.)».

Al riguardo fa piacere riportare la notizia dell'assoluzione di un avvocato che era stato accusato a Lanciano nell'inchiesta su immobili all'asta. Ed ecco la notizia relativa.

«Assoluzione ampia, perché il fatto non sussiste, per l'avvocato Domenico Frattura, 48 anni, di Lanciano. Il legale dell'ex assessore regionale Luigi De Fanis, era accusato di truffa aggravata, approvazione indebita aggravata ed evasione fiscale in merito a un sistema di compravendite immobiliari attraverso aste giudiziarie nei tribunali d'Abruzzo. Il tribunale collegiale di Lanciano ha assolto il legale e suo nipote, Alessandro Costantini, 33 anni, pure di Lanciano, accusato invece di riciclaggio per delle presunte negoziazioni bancarie di assegni. Il pm aveva chiesto la condanna per

Frattura a 3 anni e mezzo di reclusione e 2 anni e due mesi per il nipote. La vicenda nasce da un'indagine della Finanza secondo cui l'avv. Frattura sarebbe stato l'autore di truffa e appropriazione indebita aggravate nei confronti di 28

persone che avrebbero pagato 2 milioni e 699 mila Euro per ottenere utili dalle compravendite immobiliari, più 120 mila Euro di appropriazione nei confronti di altri quattro clienti, più evasione fiscale

nell'anno 2007 pari a 1 milione e 472 mila Euro, su cui lo stesso avvocato trovò l'accordo con l'Agenzia delle Entrate per 40 mila Euro, sotto la soglia di punibilità penale».

A.A.

LEGALE

Gli immobili in vendita assicurati convenienza doppia

VENDITE delegate