

*Opportuna la visita dell'immobile che si intende comprare*

## Ai raggi X le vendite alle aste giudiziarie

La perizia dice molto, tra l'altro se il bene  
è occupato e a che titolo

Si legge ancora tanto su giornali e siti web sulle aste giudiziarie. Spesso per sottolineare quanto siano convenienti per i risparmiatori, talvolta per metterne in evidenza eventuali inconvenienti. Ci soffermiamo su un intervento di quest'ultima schiera, talvolta con interventi di critica: un modo come un altro per chiarirsi le idee su queste vendite.

«Non sempre risparmio è sinonimo di buoni affari, e questo vale anche quando si acquista casa. Le aste immobiliari sono spesso viste come un'occasione per aggiudicarsi un immobile ad un prezzo inferiore a quello di mercato, ma non è tutto oro quel che luccica, dato che le case all'asta, a causa della crisi economica in cui verte il Paese sono sempre più numerose, in aumento del 15% secondo i dati pubblicati dai quotidiani finanziari, eppure un gran numero di esse non suscita alcun interesse e le vendite giudiziarie vanno pressoché deserte». È stata più volte sottolineata la convenienza di acquistare alla seconda, terza seduta d'asta per sfruttare le relative riduzioni dei prezzi base. In pratica: le aste sono sempre convenienti, ma ancora di più se si compra dopo vendite rimaste senza offerte.

«A causa dei sempre più numerosi fallimenti e morosità, i pignoramenti sono aumentati del 13% dal 2008 al 2011. Solo nell'ultimo anno se ne sono verificati 44mila (dati Jupiter-Cerved) con un aumento rispetto al 2007 del 18%. Ogni mese si realizzano in Italia 3.300 aste giudiziarie che vedono coinvolti appartamenti, ville, hotel, capannoni, negozi o garage. Ma la tendenza delle vendite attuate è bassa, solo il 32,5%. Ogni 100 aste quasi 70 vanno deserte. Le motivazioni di tale tendenza sono molteplici, a cominciare dal fatto che acquistare all'asta può nascondere diverse insidie che è bene tenere a mente. Il prezzo di una casa all'asta non sempre si riferisce a perizie recenti. Spesso infatti i rilievi catastali per stabilirne il valore risalgono al periodo antecedente la crisi economica, e pur se in apparenza appetibile, il prezzo potrebbe essere superiore a quello del mercato attuale». Un inconveniente che si notava (da noi è stato messo in risalto) due anni

fa, quando gli autori delle stime non s'erano ancora resi conto di quanto la crisi del mercato immobiliare aveva contribuito a far calare i prezzi. Per tutto il 2012 si notavano immobili super valutati e quindi la convenienza di comprare all'asta era ridotta (solo il 20% in meno dei valori di mercato). Successivamente i prezzi delle stime sono calati, proporzionalmente a quelli di mercato. Attualmente il «fenomeno prezzi alti» non è più evidente.

«Bisogna inoltre diffidare dei prezzi troppo bassi: essi potrebbero infatti essere dovuti a una perizia poco accurata dell'immobile o, come spesso accade, alla presenza di occupanti. La presenza di inquilini è la causa più frequente e anche la più complessa: anche applicando la legge non è semplice mandare via gli occupanti, se non attraverso un procedimento legale (a carico dell'acquirente, almeno fino alla delibera del giudice) e prima di ottenere uno sfratto esecutivo potrebbe volerci del tempo. Nel caso gli inquilini fossero in affitto, si deve attendere il termine del contratto, e anche qui non ci sono reali garanzie che l'immobile si liberi. Nel frattempo, se aveste usufruito dei contributi regionali per l'acquisto della prima casa, c'è anche il rischio di doverli restituire se non si prende fisicamente possesso dell'immobile entro i termini stabiliti». La presenza di cose e persone nell'immobile in vendita è in evidenza nella stima, assieme al titolo che la giustifica. Quasi sempre si tratta dell'esecutato al quale è stato concesso di rimanere nell'immobile sino al trasferimento. Nel caso di affitti registrati vengono ben precisate anche le modalità dell'affitto, soprattutto la scadenza. Chi compra è al corrente di ogni minimo «neo» che pesa sull'immobile. Tempo fa segnalammo l'inconveniente che capitò ad un risparmiatore: si trovò il locale commerciale acquistato all'asta pieno di merce che avrebbe dovuto essere venduta (sempre all'asta). Per tale motivo non riuscì ad utilizzare l'immobile per lungo tempo.

«Da considerare inoltre anche la possibilità che in presenza di un prezzo basso e una perizia datata l'immobile si trovi in una situazione peggiore rispetto a quella riscontrata dal perito. In questo

caso il giudice non è tenuto ad entrare nel merito di eventuali incongruenze catastali. Per evitare brutte sorprese è bene quindi richiedere una visita del bene prima dell'inizio dell'asta. Un procedimento questo non semplice in termini di tempi a causa dei molteplici incarichi del custode giudiziario, che in molti casi non è in grado di fissare un appuntamento prima del giorno dell'asta stessa. Gran parte dei privati dunque acquista a «scatola chiusa», e spesso ciò che è su carta non corrisponde a ciò che si trova». Mai acquistare a scatola chiusa, lo andiamo ripetendo da anni. L'immobile deve sempre essere visitato di persona, magari in compagnia di un tecnico di fiducia per un parere. Visita che è sempre possibile, addirittura ricorrendo alla forza pubblica qualora chi occupa l'immobile la ostacoli. Cosa che accade non di rado. L'esecutato che occupa l'immobile fa di tutto per detenere il possesso del bene quanto più possibile e quindi di non farlo vendere. In casi del genere si deve pretendere un deciso intervento dal parte del custode giudiziario, se è il caso spinto dal «regista» della vendita (giudice, notaio, avvocato o commercialista), che potrà chiedere l'intervento di polizia, carabinieri. Ed anche del fabbro per forzare la serratura dell'immobile e permetterne la visita.

«Non sempre gli immobili all'asta sono liberi da tutti i vizi e le pendenze, come ad esempio eventuali cause civili ancora in corso o sequestri conservativi. Può accadere infatti che al perito giudiziario incaricato di individuare le problematiche di un immobile sfugga qualche insidia, che non segnalata e di conseguenza non annullata dal giudice, viene ereditata dall'ignaro acquirente. È bene dunque se si vuole acquistare all'asta appoggiarsi alla consulenza di un professionista esterno, il quale pur offrendo maggiori garanzie prevede spese piuttosto elevate (dai 2mila euro circa)». Acquistare da tribunale è un'operazione quanto mai sicura. Ad esempio, non si rischia di comprare da chi ha pesanti debiti per cui l'acquisto va in fumo e si rimane beffati.

Occorre solo operare con accortezza, esaminando tutte le carte relative, soprattutto la stima e tener conto delle eventuali spese per la cancellazione

delle ipoteche. Si tratta, comunque, di spese che è facile precedere, mentre si pensi, invece, che comprando alle aste giudiziarie si ha la possibilità di godere dei condoni edili per diverse irregolarità, frequenti quelle che riguardano le verande, basta pagare il dovuto entro il tempo definito.

Riguardo alla possibilità di farsi assistere da un tecnico nell'acquisto, si tratta di un'opportunità da non trascurare. Specialmente se ci si rende conto di non essere in grado di seguire con attenzione l'operazione. Il fai-da-te, comunque, non è impossibile perché non eccessivamente gravoso, né difficile.

A.A.

