

COMPRARE ALL'ASTA

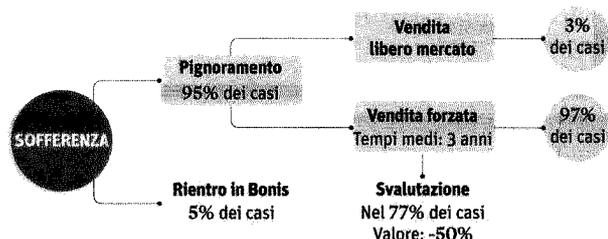
La procedura esecutiva dimezza il prezzo

■ Anni di crisi hanno moltiplicato le esecuzioni immobiliari e il numero di case all'asta è di conseguenza aumentato, con prezzi sempre più bassi. Ma questo tipo di acquisto fa fatica a diffondersi tra il grande pubblico. Sono infatti molte le aste che vanno deserte - circa tre su quattro secondo gli operatori - con le quotazioni di partenza che scendono a ogni nuova "battitura" fino anche a dimezzarsi (nel 77% dei casi secondo un'analisi Crif). Di fondo esiste una sorta di "scrupolo etico" nei confronti del proprietario precedente (nel 25% dei casi secondo un sondaggio Unicredit Credit management). C'è poi la difficoltà ad accedere a un mutuo nonostante le convenzioni esistenti tra banche e Tribunali: l'istruttoria non viene infatti in genere conclusa prima dell'aggiudicazione e quindi la partecipazione avviene senza avere la certezza del finanziamento. Pesano anche diffidenze e difficoltà ad avvicinarsi a un mondo ritenuto "per operatori", dove manca un approccio commerciale al potenziale acquirente. È spesso non c'è neanche un vero controllo sulla disponibilità dei

custodi giudiziari a far visitare l'immobile e fornire tutte le informazioni, cosa che invece è obbligatoria per legge. Dove questo accade - ad esempio perché le banche creditrici hanno dato l'incarico di seguire le procedure a una società ad hoc - aumentano le aste che vanno a buon fine. Comunque, armandosi di un po' di pazienza - ma ci si può anche affidare a professionisti specializzati - partecipare a un'asta può essere alla portata di tutti. Ecco i passaggi salienti dell'iter. Gli avvisi di vendita completi di perizia con valutazione e foto devono essere pubblicizzati su giornali e siti internet almeno 45 giorni prima dell'asta. La prima aggiudicazione è senza incanto: il giudice prevede cioè che debba essere presentata un'offerta in busta chiusa presso la cancelleria o un professionista delegato. Assieme all'offerta occorre presentare una cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Solo se questo tentativo non porta all'aggiudicazione - che però è automatica solo se un'offerta supera del 20% la base d'asta - si può passare, con un nuovo avviso, all'incanto (cioè con possibilità di rilancio). Dopo il pagamento del prezzo e delle tasse, l'aggiudicazione arriva con un decreto di trasferimento del giudice, che ha la stessa valenza di un rogito e cancella ipoteche e pignoramenti. Attenzione però ad altri diritti (come ad esempio l'usufrutto) ed eventuali pregiudiziali (come i sequestri penali) che non vengono annullati automaticamente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANALISI DELLE POSIZIONI DEI MUTUI IN DEFAULT



Fonte: Analisi Crif su dati Nord Italia

L'esperto risponde

FINANZIAMENTO ANOMALO

Acquisto a rate possibile anche per la formula nuda proprietà

La nuda proprietà si può pagare in più tranches?
 La formula più nota e diffusa in Italia prevede il versamento del prezzo della nuda proprietà in un'unica soluzione. Ma, così come per gli immobili in piena proprietà, è possibile concordare un pagamento a rate. La proprietà viene trasferita a un prezzo saldato in parte con un anticipo e in parte con mensilità definite, che possono essere annualmente indicizzate. E che in caso di morte del venditore continuano ad esser pagate agli eredi, fino alla scadenza. Si tratta di una sorta di finanziamento concesso dal venditore all'acquirente, senza l'ausilio di intermediari. L'estinzione del debito è indipendente dal godimento dell'immobile. C'è poi anche la formula del pagamento con rendita vitalizia (*viager*), più diffuso ad esempio in Francia ma raro in Italia. Si tratta di un contratto aleatorio, perché non si può conoscere in anticipo il prezzo totale: si versa un acconto, si stima una rendita mensile, ma il numero dei pagamenti dipende dalla quanto sopravvive il venditore. Una " scommessa". Il problema è che in Italia la rendita vitalizia è assimilata ai redditi da lavoro dipendente (articolo 50 del Dpr 917/86) e tassata di conseguenza.

FISCO

Affitto e riscatto: detrazioni ok per i lavori, non per il box

Per l'affitto con riscatto valgono le detrazioni per il box e i lavori di ristrutturazione dei bagni?
 Potendo l'acquirente decidere di non optare per l'acquisto, ai fini della detrazione, sotto il profilo giuridico, la posizione del compratore è più quella del locatario e, come tale, non potrebbe fruire della detrazione per l'acquisto del box pertinenziale anche se di nuova costruzione. Solo un'apertura dell'Agenzia delle Entrate potrebbe rendere possibile l'applicazione della detrazione anche per queste nuove tipologie contrattuali. Nessun problema, invece, per il rifacimento dei bagni: la detrazione del 50% compete anche per le spese sostenute dal locatario.

Filo diretto

Per ogni vostro quesito potete scrivere a:
guidafamiglia@ilsole24ore.com

oppure
 Guida per la famiglia
 Il Sole 24 Ore
 Via Monte Rosa 91
 20149 Milano