

# Case all'asta, occasione mancata

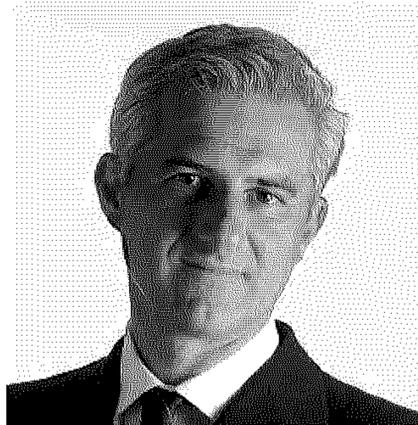
*Le vendite giudiziarie sono meno opache. Ma pochi lo sanno*

**CHIARA MERICO**  
 MILANO

**A**cquistare un immobile all'asta giudiziaria è una scelta che divide: alcuni la considerano un'ottima opportunità per comprare a prezzo ribassato, altri invece se ne tengono alla larga, frenati dal luogo comune che vuole quello delle aste come un mondo opaco, nel quale il rischio di fare un cattivo affare è altissimo. Il risultato è che in Italia il parco degli immobili non assegnati è diventato considerevole: ogni anno nel nostro Paese vengono battute circa 60-70mila aste giudiziarie, mentre per ridurre lo stock di crediti in sofferenza con un sottostante immobiliare ne occorrerebbero almeno 800mila. «Un arretrato impressionante – commenta Riccardo Serrini, amministratore delegato di Prelios Credit Servicing – anche perché il 92% delle aste va deserto e l'assegnazione degli immobili avviene in media intorno alla sesta o settima volta. Nel pieno della crisi si arrivava fino a otto aste deserte prima dell'assegnazione, quando in un periodo di mercato normale la media è di tre».

**Parla l'esperto:  
 l'arretrato di immobili  
 invenduti è  
 impressionante  
 Adottando alcune  
 accortezze, si possono  
 fare grandi affari**

«In molti – aggiunge il manager – non si avvicinano al mondo delle aste perché pensano che sia in mano a gente poco raccomandabile. Non è più così da tempo, e c'è un patrimonio enorme di immobili che non viene valorizzato. Basta studiare attentamente le procedure e non bisogna temere trappole o inganni». Comprare una casa all'asta richiede comunque alcune accortezze. «Gli annunci vengono pubblicati online dai tribunali – spiega Serrini – ma bisogna leggerli con attenzione. Ad esempio, per quanto riguarda il prezzo, l'annuncio riporta la valutazione effettuata dal Ctu (il consulente tecnico d'ufficio nominato dal tribunale), che è spesso molto distante dal va-



**Riccardo Serrini**

lore effettivo di assegnazione: lo scollamento medio è del 50% con punte dell'80% per quanto riguarda gli immobili industriali, per i quali la domanda è inferiore». Questo perché di norma, aggiunge il manager, «la prima asta avviene senza incanto (offerte in busta chiusa), mentre dalla seconda in poi si procede con incanto. Il giudice tende a mantenere il valore stabilito dal Ctu, ma dalla terza asta in poi può abbassare il prezzo anche del 25% alla volta». Per l'acquirente, fondamentale è capire bene cosa si sta per comprare: «L'asta è una procedura pubblica ed è quindi soggetta a una serie di norme: ad esempio, l'immobile deve essere conforme alla planimetria cata-

stale e deve essere affidato a un custode, che deve farlo visitare agli interessati. Online devono essere disponibili i documenti dell'immobile: in alcuni tribunali, come a Verbania, anche l'asta può svolgersi in modalità telematica», fa sapere Serrini. Oltre a questo, l'acquirente deve «capire se ci siano difformità o abusi, e se si possano sistemare, in quanto tempo e con quale spesa; poi deve sapere se l'immobile è occupato o libero, e soprattutto essere informato che la procedura prevede il versamento di una caparra del 10% prima dell'asta, e chi vince deve poi rispettare i termini di pagamento». Questa è una delle principali difficoltà: «Il potenziale compratore deve essere sicuro che la banca eroghi il finanziamento in tempo, altrimenti rischia di perdere la caparra», spiega Serrini. Un altro ostacolo è proprio la difficoltà di ottenere credito dalle banche, anche se di recente gli istituti, proprietari di buona parte degli immobili in asta, «hanno compreso che concedere liquidità ai potenziali acquirenti significa evitare che il patrimonio si deprezzi troppo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

