

*Come distinguere i seri professionisti dai ciarlatani*

# Acquisti all'asta l'assistenza è utile solo se è garantita

Mutui per acquisti alle vendite forzate:  
 nuove offerte dalle banche

Ancora notizie sulle aste, mentre s'avvicina la ripresa delle attività dopo le ferie estive.

**PER ESSERE ASSISTITI** – Si afferma il business dell'assistenza alle aste immobiliari proposto da seri professionisti ma (ancora) anche da approfittatori inaffidabili, a volte anche senza scrupoli, pronti a invadere i tribunali di tutte le città per promettere consigli in grado di condurre a grandi affari (spesso solo bidoni). Utili, perciò, i consigli per distinguere i consulenti "professionisti" dai ciarlatani.

1. chiedete nome e cognome (è bene fare la copia del documento di identità), se si tratta di una società, chiedete la ragione sociale e la forma societaria, controllatene l'esistenza attraverso una semplice visura camerale
2. fate una ricerca su google inserendo quale parola chiave il nome della società o del soggetto che deve rappresentarvi e controllate quante pagine web sono presenti a riguardo (se risultano pochi link l'esperienza è poca). Se il consulente fornisce una pagina web da consultare è sufficiente controllare il proprietario del dominio e la data di registrazione attraverso il sito [www.whois.net](http://www.whois.net)
3. la data di costituzione della società è importante per capire se si tratta di persone davvero esperte del settore
4. recatevi anche presso l'ufficio del consulente per capire da quanto tempo lavora e se dietro un ufficio ben arredato si maschera qualcos'altro
5. prima di firmare un conferimento del mandato, fatelo sempre leggere al vostro avvocato, che farà maggiore attenzione a clausole subdole, penali e rimborsi spese
7. diffidate di coloro che chiedono denaro anticipato
8. non fidatevi neanche di coloro che chiedono un rimborso spese in caso di non aggiudicazione dell'immobile, a volte capita di imbattersi in qualcuno che vive con questi rimborsi
9. diffidate di coloro che dicono di conoscere i giudici, i curatori fallimentari o i custodi giudiziari e che grazie alle loro conoscenze si hanno maggiori possibilità di aggiudicarsi l'immobile
10. stare lontani da coloro che dicono che le aste sono pilotate
11. fatevi sempre dare dal consulente il numero di telefono ed il nominativo del custode giudiziario delegato alla vendita dell'immobile di vostro interesse

12. fatevi stampare la perizia e l'ordinanza di vendita

13. controllate sempre se il consulente che vi richiede la provvigione in caso di aggiudicazione ha il titolo per farlo. (deve essere iscritto al ruolo di agenti di affari in mediazione, essere un avvocato iscritto all'albo oppure il rappresentante legale della società all'interno del cui statuto deve essere evidenziata la possibilità di richiesta di parcella a titolo di consulenza).  
**PIU' MUTUI** - Sulla riduzione delle aste immobiliari torna MutuiOnline.it («Paradossalmente un settore in ribasso nonostante possa essere fonte di buoni affari») e sulle nuove offerte di mutui legati appunto alle vendite forzate. «I dati di Nomisma – si legge - lasciano senza parole: 8 aste su 10 restano deserte. Non sono certo più incoraggianti i dati di Sogeea che in un recente studio evidenzia un risicato aumento di vendite di immobili all'asta (il 25% in tre anni). Eppure l'offerta di case, terreni, spazi commerciali messi in vendita dalle sezioni fallimentari dei tribunali italiani è in continuo aumento. Con una particolarità rilevante: ogni gara non andata a buon fine comporta per legge un abbassamento del 10% del prezzo dell'immobile. Il numero di immobili disponibili attualmente, secondo lo studio Sogeea, è di 43 mila unità. Il 38% è costituito da immobili residenziali e permetterebbe di ottenere un risparmio stimato tra il 38% medio tra e il 50% sui prezzi correnti di mercato». In realtà il fenomeno si spiega colla crisi generale del mercato immobiliare e con la strategia dei compratori: acquistare dopo le sedute d'asta a vuoto, approfittando delle previste riduzioni dei prezzi base.  
 «Perché – si legge nel sito - nemmeno di fronte a simili ribassi si smuovono le vendite? Le ragioni sono molteplici: da un lato l'iter burocratico rimasto complesso nonostante i correttivi introdotti dalla metà degli anni 2000 per snellire le procedure d'accesso alle vendite fallimentari. Dall'altro il problema dell'accesso al credito, dato che negli ultimi anni è stato particolarmente difficile ottenere mutui dai principali istituti bancari. La situazione si sta progressivamente modificando con l'anno in corso: le banche hanno ricominciato a finanziare l'acquisto della casa, proponendo soluzioni in linea con le nuove esigenze dei potenziali mutuatari, tra cui prodotti ad hoc per le aste immobiliari».

In passato l'ABI (Associazione bancaria italiana) aveva redatto un protocollo di accesso al credito per banche e i Tribunali aderenti. Di recente, come abbiamo informato, UniCredit Credit Management Bank (UCCMB), ha lanciato «Mutuo in Asta» dedicato a chi acquista tramite asta giudiziaria. Un modo per offrire assistenza specialistica in tutto l'iter dell'asta giudiziaria, anche per ridurre i tempi di definizione del processo esecutivo, facilitando la vendita dell'asset, ma soprattutto quello di aprire un segmento di mercato ricco di opportunità a quanti più cittadini, anche non dotati di grandi disponibilità finanziarie, a parteciparvi. «Vogliamo cambiare un vecchio schema e rendere l'accesso agli incanti più semplice e trasparente affinché gli immobili si vendano in tempi brevi, anche a beneficio del debitore, massimizzando il ricavo della vendita».

Nello stesso tenore un'altra iniziativa comunicata dal sito [Idealista.it](http://Idealista.it): «Creacasa, agenzia del gruppo Credem, ha firmato un accordo con genworth financial con l'obiettivo di offrire finanziamenti ipotecari fino al 95% del valore dell'immobile. con questa proposta, il gruppo credem, grazie alla copertura assicurativa di genworth financial, punta ad andare incontro alle esigenze di quelle famiglie che hanno i requisiti necessari per un mutuo, ma non hanno la parte minima di liquidità necessaria per l'acquisto».  
**LA DELUSIONE** – Hanno acquistato una casa all'asta ma, una volta presentatosi all'immobile per ispezionarlo, lo ha trovato occupato senza titolo da due persone e danneggiato (anche con l'asportazione di infissi e addirittura di gran parte dei mattoni in cotto pregiato che coprivano i muretti ai lati dei vialetti esterni). Per tutto questo, una coppia di fiorentini ha presentato una denuncia-querela, puntando il dito principalmente contro l'Ivg, l'Istituto vendite giudiziarie di Firenze, custode dell'immobile fin dall'aprile 2012, mentre è all'aprile scorso l'aggiudicazione alla coppia che si chiede: «Ma quando è stata occupata quella bella casa nel comune di Impruneta dato che, come è scritto in una perizia eseguita dal tribunale nel settembre 2010, "dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è occupato e quindi nella presente perizia estimativa verranno ritenuti liberi" e dal 2012 l'Ivg ne è custode?». «In questo lasso di tempo —

si chiede nella denuncia — l'immobile continuava a essere libero? Se ne è accertato il custode? Ha compiuto tutti gli adempimenti a lui demandati dal codice di procedura civile? Come è noto,

infatti, l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio nei confronti di chi occupi il bene, sia esso l'esecutato o, a maggior ragione, un occupante senza titolo. Il custode ha

informato il giudice?». I compratori hanno aggiunto: «Siamo stati invitati dall'Ivg a contattare gli occupanti senza tener conto che potremmo così essere costretti ad esaudire loro richieste di denaro, 10mila euro, come invito a...togliere le tende».

A.A.

