

Mentre riprendono le aste dopo le vacanze

Si lamentano col Papa

«Padre Alberto ha comprato la nostra casa»

Alla vigilia della ripresa delle aste giudiziarie dopo la sosta estiva, il tema delle vendite forzate viene sempre più trattato da giornali e siti internet talvolta in modo estremamente sintetico quanto efficace, altre in maniera più approfondita. I primi interventi possono convincere il risparmiatore ad avvicinarsi al settore, gli altri ad affrontare il tentativo di acquisto anche senza ricorrere ad aiuti.

Tra i primi ne riportiamo uno apparso di recente in un sito che si sofferma sugli sconti che si possono ottenere nell'acquisto di un immobile rispetto al suo prezzo di mercato e sulla sicurezza che queste vendite assicurano ai compratori.

CONVENIENZA E SICUREZZA -

«Se è vero che la crisi spinge verso la ricerca di soluzioni "alternative" per risolvere i problemi della società, non dovrebbe sorprenderci che, in un periodo di difficoltà del settore immobiliare, e di contrazione costante del mercato dei mutui, si stia affermando sempre più un altro fenomeno, non certo nuovo ma sicuramente molto più ricercato rispetto al passato. Parliamo delle aste giudiziarie. Il timore dell'acquisto di un immobile venduto all'asta - per via di processi poco palesi e di eventuali ripercussioni da parte dell'ex proprietario - ha lasciato ora il posto ad una maggiore tranquillità, da quando le procedure si sono fatte molto più chiare, e la convenienza è diventata evidente. Sì, perché, i soldi necessari per aggiudicarsi un immobile all'asta sono bassi, molto bassi. Un quotidiano nazionale riporta che lo sconto medio tra il valore di perizia ed il prezzo finale di acquisto è passato dal 15% nel 2007 al 45% nel 2012. Una percentuale di sconto davvero interessante, che ovviamente varia in base all'appartenenza territoriale: si risparmia di più in provincia, e nel Sud Italia, meno nelle grandi metropoli.

Le aste giudiziarie seguono una procedura standard che parte da una prima valutazione dell'immobile e dalla scelta di una base d'asta; se all'appello non risponderà nessuno, si procederà con l'abbassamento del prezzo iniziale, fino a trovare un compratore. Ovviamente, nel concreto il processo è più complesso, e non è un caso che spesso ci si rivolga ad esperti e professionisti di fiducia per gestire al meglio la compravendita. La buona notizia è che chi compra un immobile all'asta è certo di non avere a che fare, in futuro, con ipoteche nascoste e altri cavilli burocratici: essendo coinvolta

in una procedura pubblica, ogni questione è già stata risolta». L'immobile comprato all'asta, inoltre, può essere «ripulito» da eventuali irregolarità edilizie su domanda dell'acquirente e pagando il dovuto. Spesso la cifra necessaria viene calcolata dal perito e nella determinazione del prezzo base.

I prezzi degli immobili venduti risultano calati negli ultimi tempi in linea con quelli di mercato. Spesso il calo è stato maggiore proprio perché sono aumentati gli immobili rimasti senza offerta nella prima seduta d'asta e venduti, invece, nelle successive a prezzo base ulteriormente ridotto. Si ha l'impressione che i risparmiatori siano a caccia proprio di questi ultraconvenienti acquisti.

SI COMPRA ANCHE COL MUTUO

- Aumentano le possibilità di comprare con un mutuo. Le banche, infatti, pare abbiano aperto i cordoni della borsa proprio nei confronti di chi intende comprare alle aste. Lo fanno soprattutto per contribuire a togliersi il peso di una grande quantità di immobili sequestrati che spesso rimangono senza offerte alle vendite, facendo diventare le stesse banche simili ad agenzie immobiliari. Il sogno di acquistare una casa propria appartiene alla maggioranza degli italiani. Chi vi rinuncia spesso lo fa per l'impossibilità di accedere al credito e la difficoltà di affrontare onerose rate mensili. Se c'è la volontà di acquistare un immobile, ci si può affidare alle aste giudiziarie, che offrono un risparmio importante sul prezzo dell'immobile e la possibilità di sfruttare mutui convenzionati.

LA PARTECIPAZIONE - Prendere parte ad un'asta non è un'operazione complessa come molti pensano. Basta consultare gli annunci (sui giornali come la "Gazzetta del Mezzogiorno" e in internet n.d.r.) spesso completi di foto, perizie e planimetrie e scegliere la casa che ci interessa.

Sul sito sono generalmente indicate una serie di informazioni essenziali, come il termine per la presentazione dell'offerta, il prezzo base stabilito dal Tribunale, come presentare l'offerta e la data in cui l'asta sarà aperta. Se la nostra offerta risulterà la migliore, la casa verrà aggiudicata a noi. Un aspetto importante che andrà affrontato prima della presentazione dell'offerta, è quello economico. Se non abbiamo tutta la disponibilità di denaro, dovremo procurarcelo pensandoci per tempo.

Quando si ha la necessità di sottoscrivere un mutuo per l'acquisto di una casa messa

all'asta, bisogna rivolgersi ad una banca convenzionata con il Tribunale. Alcuni istituti hanno messo a punto dei mutui appositamente studiati per questo tipo di acquisto, con interessanti tassi di interesse agevolati».

Tutto, aggiungiamo noi, senza trascurare due passi importanti: la visita dell'immobile che si intende comprare e la certezza del mutuo prima della partecipazione all'asta ricordando che nelle vendite senza incanto l'offerta presentata in busta chiusa non può essere revocata senza alcun danno economico. La possibilità di acquistare col mutuo diventa oggi ancora più interessante grazie ai recenti interventi del Governo che dovrebbero indurre le banche ad aprire i cordoni della borsa anche nei confronti dei giovani.

L'unico inconveniente riguarda le stime che, effettuate due o tre anni prima della vendita, attualmente non tengono conto che i prezzi degli immobili negli ultimi anni stanno calando. La stima, cioè, si basa su un mercato che prevedeva prezzi più alti. Il fenomeno ha contribuito all'aumento delle aste senza offerte e, al tempo stesso, agli acquisti alla seconda o terza seduta d'asta che ha prezzi ridotti.

L'OFFERTA DEL PRETE - Tutti, a Palmadula (Sassari), sapevano di quella casa finita all'asta giudiziaria: una manciata di metri quadrati segnati dal tempo, soffitti ricamati da crepe, un terreno zeppo di erbacce. Ma le due anziane sorelle, Anna e Paola Zara, a quelle quattro mura ci sono legate dall'infanzia («Era di babbo»). Nelle stanze ci sono ancora i mobili di famiglia e loro adesso ci gestiscono un piccolo bar. Ecco perché a quell'asta, tra i compaesani, non si è presentato mai nessuno. Perché delle trecento anime di Palmadula, nessuno avrebbe mai avuto il coraggio di fare un simile torto.

Eppure quella casa adesso ha un nuovo proprietario, perché dal curatore fallimentare si è presentato un acquirente del tutto inaspettato: padre Alberto Azzeris Moretti, il parroco della borgata. Nella sua busta chiusa c'era un'offerta di 55 mila euro, contro i 35 della famiglia Massetti-Zara. L'asta è partita proprio da quella cifra, e con un paio di rilanci pesanti il sacerdote si è aggiudicato il bene per 80 mila euro. «Mi sono presentato a quell'asta in qualità di privato cittadino, non di sacerdote - si è «giustificato» - e come privato cittadino ho il diritto di investire i miei soldi come meglio ritengo.

Senza dare spiegazioni a nessuno. Da quel rudere realizzerò una residenza per anziani che in futuro donerò alla diocesi». Naturalmente era impossibile che una simile storia si consumasse nei confini di una minuscola borgata. Qualcuno dei

Massetti-Zara, ha preso carta e penna e scritto a Papa Francesco: «Mi scusi se mi permetto di disturbarla, ma a volte la disperazione fa fare cose che altrimenti normalmente non si farebbero». E ha raccontato la vicenda della casa all'asta

finita nelle mani di padre Alberto che si dichiara convinto a tenere l'immobile nonostante il clamore suscitato dalla vicenda e il timore di un intervento di Papa Francesco.

A.A.

