

Acquistare un immobile all'incanto consente di realizzare un risparmio che può arrivare fino al 40% del prezzo di mercato

# Comprare casa all'asta

## PRO Rdc

1 Il principale vantaggio è rappresentato dal risparmio. Chi compra una casa messa all'incanto riesce a pagarla molto meno rispetto alle quotazioni ufficiali di mercato. Il ribasso può arrivare al 40%

2 Chi non dispone dell'intera somma necessaria all'acquisto può contare su appositi mutui. I finanziamenti coprono di solito fino all'80% del prezzo d'asta

**Andrea Telara**

Comprare casa a prezzi stracciati, o quasi. E' l'opportunità offerta dalle vendite di immobili all'asta, che purtroppo hanno subito una impennata di oltre il 20% dal 2008 in poi, cioè da quando è arrivata la crisi economica. A fare da sfondo al fenomeno le difficoltà di numerose famiglie e imprese a ripagare i debiti; i beni di proprietà diventano di conseguenza sempre più oggetto di procedure esecutive e vengono così messi in vendita forzatamente, per decisione del giudice.

### Occasioni allettanti

Chi ha qualche soldo da parte e vuole investire sul mattone, grazie alle aste immobiliari trova oggi quindi molte occasioni allettanti. Ci sono infatti parecchie case e appartamenti che vengono messi in vendita all'incanto con ribassi tra il 20 e oltre il 40% del prezzo ufficiale di mercato. Lo sconto può crescere ulteriormente se la prima asta finisce

deserta e il tribunale è costretto a organizzare una seconda vendita. Prima di farsi prendere dall'entusiasmo è bene che gli aspiranti compratori conoscano il funzionamento degli acquisti all'asta, che certo non è semplicissimo. Gli esperti suggeriscono sempre di verificare bene quali sono le condizioni del fabbricato (andandolo a visitare più volte), di accertarsi se i locali sono già liberi o vi è la presenza di un inquilino moroso difficile da mandar via. Un utile consiglio, che arriva dal sito MutuiSupermarket.it, specializzato nella intermediazione di finanziamenti online, è di farsi le ossa partecipando a qualche asta come semplice spettatore per vedere e capire come funziona il meccanismo delle offerte e dei rilanci sul prezzo. Nei box in pagina, i lettori trovano qualche suggerimento utile per familiarizzare un po' questo mondo attualmente riservato non soltanto a chi fa speculazione. Anche i privati che amano ancora l'investimento nel mattone possono fare buoni affari.

## CONTRO

1 Chi vuole acquistare una casa all'asta, deve disporre di molto denaro liquido. Per partecipare è necessario depositare presso il tribunale una cauzione, proporzionale al prezzo-base dell'immobile

2 L'acquisto di un immobile all'asta si basa su una procedura complessa, che va seguita nei dettagli. Occorre spesso farsi aiutare da un consulente e conoscere tutte le regole, per evitare brutte sorprese



**Il consiglio**  
OCCHIO ALLE SPESE ACCESSORIE

Calcolare tutti i costi, fino all'ultimo centesimo. E' il consiglio che gli esperti immobiliari danno di solito a chi vuole comprare una casa all'asta. Prima di partecipare alla vendita, infatti, è bene pesare sul piatto della bilancia le voci di spesa da affrontare, comprese quelle aggiuntive che si sommano al prezzo ufficiale di aggiudicazione dell'appartamento o del fabbricato. Il sito web MutuiSupermarket.it, per esempio, suggerisce di verificare sempre l'esistenza di eventuali costi condominiali pendenti, lasciati in 'eredità' dal vecchio inquilino. Oltre a questi oneri, bisogna mettere in conto anche le parcelle dovute a un professionista, per le pratiche di trasferimento della proprietà o per lo sfratto di persone ancora presenti in casa.



# Sfida al rilancio, istruzioni per l'uso

Sfida a colpi di rilanci. Con incanto o senza incanto. Non si tratta di formule magiche ma delle due diverse modalità con cui può avvenire la vendita di un immobile messo all'asta. Nella procedura con incanto, la casa viene assegnata attraverso un'asta pubblica (cioè attraverso un meccanismo di rilanci) e finisce a chi offre un prezzo più alto rispetto a tutti gli altri partecipanti. La vendita diventa esecutiva in poco tempo a meno che, nei dieci giorni

successivi all'asta, qualcuno non presenti un'offerta ancor più favorevole. Il prezzo proposto oltre i termini, però, deve essere superiore di almeno un quinto (cioè del 20%) rispetto a quello di aggiudicazione. Nelle vendite senza incanto, invece, gli aspiranti compratori presentano un'offerta in busta chiusa, che viene depositata presso il tribunale o negli uffici di un professionista nominato dall'autorità giudiziaria. Ad aggiudicarsi l'immobile è

ovviamente chi propone il prezzo più alto, secondo le modalità fissate dal giudice. Sia nelle vendite con incanto che in quelle senza, i potenziali acquirenti devono depositare una cauzione in denaro, pari in genere a un decimo del prezzo-base dell'asta (anche se, a volte, l'importo esatto può essere fissato dal tribunale). La cauzione verrà ovviamente restituita al diretto interessato, nel caso di mancata aggiudicazione dell'immobile.

**In Rete**  
GUIDA AI PORTALI SPECIALIZZATI

Siti di annunci, guide online e portali specializzati. Nell'universo sconfinato di internet, si trovano molti indirizzi web dedicati alle aste immobiliari, che riportano le caratteristiche di tutte le vendite all'incanto programmate in Italia. Per orientarsi meglio, è bene partire però dal sito del Ministero della Giustizia ([www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)), dove è disponibile un elenco di portali web autorizzati a fornire informazioni sulle aste di terreni, case e fabbricati. Ci sono poi gli indirizzi online di alcuni tribunali come quelli di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)) e di Milano ([www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it)) che dedicano un'intera sezione alle vendite all'incanto in calendario in città e nei comuni limitrofi e permettono, per ciascun immobile, di visionare su internet anche le foto e la mappa dei locali, oltre alla perizia di valutazione del prezzo, redatta da un esperto incaricato.

**FOCUS**

## Mutui ad hoc sul sito dell'Abi

Per comprare una casa messa all'asta, da qualche anno è possibile sottoscrivere pure un mutuo immobiliare. Quasi tutte le banche italiane mettono infatti a disposizione dei finanziamenti ad hoc, il cui importo non può superare l'80% del valore del fabbricato stabilito dalla perizia o l'80% del prezzo di aggiudicazione risultante dall'asta (se quest'ultimo risulta di importo inferiore). Per informazioni si può consultare il sito dell'Abi (Associazione bancaria italiana), disponibile all'indirizzo [www.abi.it](http://www.abi.it).

