

Il numero è aumentato del 57,94% rispetto al 2011

Aste in aumento

80.000 nel 2014

+ 20% in un anno

Secondo i consigli di rappresentanti Fiaip (agenti immobiliari)

è preferibile scartare le vendite dal prezzo troppo basso:

c'è rischio di troppa concorrenza

Giornali e siti web di tutto il Paese continuano a soffermarsi sulle aste giudiziarie, studiando il fenomeno e talvolta suggerendo il comportamento migliore che conviene adottare qualora si intenda partecipare alle aste. Consigli che si aggiungono a quelli che non facciamo che ripetere da quando, ormai sono passati parecchi anni, la Gazzetta dedica diverse pagine il giovedì di ogni settimana agli "avvisi giudiziari". Riteniamo sia importante per la migliore comprensione del tema riproporre l'argomento con sempre nuove parole ed osservazioni. Oggi è la volta del rapporto della Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari, riportata dal sito web di Latina Lunanotizie.it, che in primo luogo si sofferma sulla crescita del fenomeno delle aste. Nel 2014 ne sono state indette quasi 80.000, con una crescita di oltre il 20% rispetto all'anno precedente. L'incremento rispetto al 2011 ha raggiunto quota 57,94%.

«La situazione – si legge nel commento del responsabile Fiaip – è figlia della montagna di sofferenze del sistema bancario collezionate in anni di credito immobiliare facile». Se consideriamo che il 64,13% delle aste riguarda la categoria "residenziale", ben si comprende come il fenomeno riguardi, oltre che le imprese di costruzione, anche migliaia di famiglie seppellite da una rata mutuo divenuta insostenibile o, provocatoriamente, "già nata" insostenibile. Il sogno casa è diventato per molti un incubo trentennale, con un esito prematuramente drammatico. Ennesimo effetto della crisi? «Anche – risponde un agente della Federazione specializzato nel settore – ma soprattutto frutto del vecchio sistema creditizio. Persone che avevano contratto mutui per il 100-120% del valore dell'immobile, accollandosi debiti che si son resi conto non essere in grado di onorare. Che magari hanno provato a porre in vendita la casa, ma per le quali il calo dei prezzi non ha reso possibile neanche la copertura del mutuo residuo. In questi casi – spiega l'agente – meglio ricorrere all'asta».

L'analisi mette in luce il mercato locale. Cresce ma cambia pelle: aumentano gli immobili "battuti", oltre il 10% in più nel primo trimestre 2015, ma non risulta incrementato con lo stesso vigore il numero dei partecipanti, specialmente

tra i non addetti ai lavori. I motivi? «Dopo i facili entusiasmi iniziali, molti partecipanti improvvisati si spaventano, perché partecipare e garantirsi un risultato proporzionale agli sforzi che richiedono tutti gli adempimenti legati all'asta non è semplice. Meglio, anzi necessario, ricorrere all'aiuto di un professionista», il commento Fiaip (in realtà si può provvedere anche con fai-da-te, ma non è consigliabile a tutti e comunque occorre sempre la massima attenzione n.d.r.).

Qualche consiglio per chi volesse cimentarsi? Presto fatto: primo, non dare per scontata la convenienza del prezzo. «Anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore rispetto al suo valore di mercato – spiega l'agente immobiliare – è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente. Se per esempio credete che la cosa più ovvia sia quella di puntare sulle aste a prezzi base alla metà del mercato avete fatto i conti senza l'oste: tutti i principianti si buttano su quelle coi prezzi più bassi cercando il grande affare». E le inflazionano, facendo offerte sempre più alte. «Per questo generalmente chi con le aste immobiliari ci guadagna davvero preferisce puntare su immobili che hanno un prezzo base del 25%-30% di quello di mercato. Queste aste infatti non sono così interessanti agli occhi dei principianti. Ed è per questo che sono meno frequentate». (ferma restando la convenienza di tentare l'acquisto alla seconda o terza seduta d'asta, cioè a prezzo base ribassato n.d.r.).

«In secondo luogo – si legge ancora nell'elenco dei consigli – è opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili. Occorre poi saper leggere la perizia, che specifica i vincoli e oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente: è perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento. Prima di prendere parte all'asta, è poi consigliabile informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o IVA, spese

condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento) e le modalità di pagamento. E molto, molto altro ancora. In conclusione, l'asta è un'opportunità straordinaria, ma va saputa cogliere ed occorre soprattutto lasciarsi guidare da un consulente esperto, ad esempio rivolgendosi ad un agente Fiaip». (un consiglio giusto ma certo non disinteressato; in alternativa da un avvocato con regolare delega, quindi autorizzato a presentare l'offerta per il bene che sarà poi trasferito all'acquirente n.d.r.). La nota dà per scontata la possibilità di acquistare anche con un mutuo (ma solo se si ha l'intera somma per coprire l'anticipo e le relative spese da accludere con la domanda di partecipazione), di avere a disposizione tutto l'incartamento che accompagna l'immobile che si ha diritto di visitare in linea di massima rivolgendosi al custode giudiziario dell'immobile.

La nota poi esamina il fenomeno dalla parte del debitore? «Qui il discorso – si legge – si inverte. Intanto, il proprietario deve essere consapevole che avere dei problemi non è una vergogna, oltre il 30% delle famiglie italiane hanno difficoltà del genere. Quindi affrontare l'inconveniente per tempo: sarebbe bene evitare, quando possibile, che il proprio immobile vada all'asta. La proprietà dell'immobile si perde dopo la sentenza di esproprio, che è successiva all'aggiudicazione dell'asta (che non necessariamente sarà al primo incanto). Fino a quel momento la casa è ancora del debitore che può benissimo venderla, fatti salvi gli effetti dei vincoli gravanti». Conviene intervenire prima? «Certamente – aggiunge il presidente – conviene trattare con l'Istituto di Credito o provare a vendere in proprio, perché alle aste gli immobili vengono comprati mediamente al 2°/3° tentativo, a prezzi ribassati del 30-40% rispetto al valore reale. In più le spese sostenute per effettuare le vendite, caricate ai proprietari, sono molto elevate: mediamente superano i 15.000 euro tra spese professionisti e parcelle dei legali. Inoltre, evitando l'asta, il proprietario in difficoltà potrà ottenere la liberatoria per ogni posizione debitoria, si potrà avere nuovamente accesso al credito bancario e recuperare liquidità; chiudere questo

capitolo, voltare pagina e iniziare una nuova vita. Voglio sottolineare che tutto questo è possibile anche se l'asta è già stata pubblicata».

L'asta immobiliare sta quindi diventando una sorta di via di fuga in un mercato ormai fermo da tempo? La risposta nella conclusione del rapporto: «A fronte di un mercato in lieve ripresa ma ancora statico dove il meccanismo delle aste funziona e l'istituto di vendita giudiziaria è attivo e si occupa bene della custodia, le vendite si fanno. Le difficoltà nascono dove c'è troppa frammentazione negli incarichi o dove le risorse dei Tribunali non sono sufficienti».

A. A.

