

famiglia | soldi

casa all'asta



UN AFFARE

Vendite giudiziarie e dismissioni di immobili pubblici possono essere una buona occasione d'acquisto, a patto di **conoscere le regole**

Per chi cerca casa, oltre alle agenzie e agli annunci di privati, c'è il mercato parallelo delle aste immobiliari, fatto di appartamenti **pignorati e poi passati all'incanto**. Il loro numero è in continua crescita, anche per colpa dalla crisi economica che rende difficoltoso per le famiglie far fronte ai propri debiti o pagare le rate del mutuo. «Nel mercato delle aste, alimentato dalle vendite giudiziarie, ma anche dalle dismissioni degli immobili pubblici, è possibile trovare quel che si cerca, ed è più facile soprattutto trovare un buon investimento in base al prezzo e alle possibilità di rivenderlo o affittarlo» sottolinea il notaio Michele Nastri, consigliere nazionale del Notariato.

I VANTAGGI...

Il risparmio

Per quanto sia necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente, le possibilità di risparmiare ci sono e si aggirano **tra il 10 e il 20% rispetto al valore di mercato**.

* Inoltre, **non si paga la provvigione** all'agenzia immobiliare. «Sotto il profilo fiscale, però, il trattamento è lo stesso di quello riservato alle compravendite immobiliari e le imposte sono calcolate sul valore catastale dell'immobile» avverte il notaio.

Le tutele

Sebbene possa sembrare un'operazione complessa, vi è la totale trasparenza delle informazioni e questo mette al riparo da possibili truffe e raggiri. Gli immobili messi all'asta, infatti, sono accompagnati dalla **perizia di un professionista** che fornisce una visione chiara del valore. «Inoltre, vi è la **certificazione notarile** che specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati, e quelli che invece resteranno a carico dell'acquirente» precisa il notaio.

... E GLI SVANTAGGI

Si paga subito

Dal momento dell'aggiudicazione, in genere ci sono 60-90 giorni per mettere a disposizione l'intero importo. Si può accendere un mutuo, ma occorre **organizzarsi per tempo** e contattare le banche per sapere quali offrono prodotti specifici per questo genere d'acquisto.

* Oltre a ciò, ci possono essere **altre spese** da sostenere, quali l'imposta di registro, l'Iva, le spese condominiali pendenti, le spese di procedura a carico dell'aggiudicatario come per esempio, le cancellazioni ipotecarie.

Può essere occupata

Una possibilità da prevedere, esaminando con attenzione la documentazione prima di presentare l'offerta, è che gli immobili messi all'asta siano occupati.

* Il decreto di trasferimento del giudice delle esecuzioni è un **titolo esecutivo** e consente l'immediato rilascio dell'immobile, salvo la continuazione delle eventuali locazioni iniziate prima dell'avvio della procedura.

* Tuttavia, l'occupante potrebbe essere un inquilino moroso o addirittura senza un regolare contratto d'affitto. A quel punto, sarà il nuovo proprietario a doversi occupare, **a sue spese**, dello sfratto rivolgendosi a un legale che procederà alla **liberazione tramite ufficiale giudiziario**.

I NUMERI



I dati relativi al 2018 del "Report aste" di Astasy parlano di **27 immobili messi all'asta ogni ora, 642 al giorno**. In un anno si superano le **200mila esecuzioni immobiliari** si tratta di case (70%), poi negozi, capannoni e uffici. Oltre la metà delle aste (52,5%) ha luogo in Lombardia, Sicilia, Piemonte, Lazio e Veneto.

➔ È SEMPRE BENE VISITARE PERSONALMENTE

DUE CONSIGLI UTILI

«È bene visitare l'immobile prima dell'asta, con il custode nominato dal giudice delle esecuzioni, per rendersi conto di aspetti non menzionati nella perizia, ma che possono essere importanti. Per esempio, il contesto ambientale» suggerisce il notaio.

★ «Se si intende beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa, è necessario che la volontà di usufruirne venga espressa già in sede di asta o al termine della stessa» prosegue l'esperto.

Dove trovare gli immobili

Gli avvisi delle aste vengono pubblicati sia sul web, per esempio sul portale delle vendite pubbliche del ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) sia sui principali giornali nazionali e locali.

★ Nell'ordinanza di vendita sono contenute tutte le informazioni necessarie: il luogo, il giorno e l'ora dell'asta, il prezzo base, la misura del rilancio minimo, il termine per presentare le offerte, le modalità di vendita (con o senza incanto) e il sito internet su cui è pubblicata la perizia.

VENDITA CON INCANTO ...

Nelle aste con incanto si parte subito con la gara tra gli offerenti. Attualmente, sono le meno diffuse e, di solito, vengono disposte successivamente a una vendita senza incanto andata deserta o conclusa senza alcuna aggiudicazione. Si svolgono tra i soli soggetti che hanno presentato domanda di partecipazione, che rilanciano dal prezzo base indicato dal giudice.

... O SENZA

Le aste immobiliari senza incanto oggi costituiscono la stragrande maggioranza.

★ Per partecipare occorre presentare alla Cancelleria del Tribunale o al professionista delegato un'offerta in busta chiusa contenente l'indicazione del prezzo proposto e una cauzione in garanzia pari, solitamente, al 10% dell'offerta, oltre all'indicazione delle modalità e tempistiche di pagamento.

★ Seguirà, poi, la fase di apertura delle buste alla presenza dei vari partecipanti e l'aggiudicazione al miglior offerente, ossia a chi ha offerto il prezzo più alto. Se vi è più di un'offerta valida, si apre la gara a partire dal prezzo più alto offerto.

DA SOLI O CON UN ESPERTO

Negli anni, si è provveduto a semplificare le aste immobiliari rendendole più trasparenti e accessibili, perché l'acquisto possa essere alla portata di tutti. «Con le norme introdotte nel 2015, il sistema delle aste giudiziarie è cambiato e ancora sta cambiando con l'avvento delle aste telematiche giudiziarie. Questo dovrebbe consentire a chiunque di partecipare anche da remoto, aprendo il mercato a un numero maggiore di potenziali acquirenti» spiega il notaio Michele Nastri.

★ Farsi assistere da agenzie specializzate o dare l'incarico a un professionista non è una scelta obbligata: l'importante è sapere ciò che veramente è utile conoscere. «Se si vuole acquistare all'asta un immobile oggetto di una dismissione di ente pubblico gestito attraverso l'asta telematica notarile, sarà lo stesso notaio a offrire assistenza adeguata per la presentazione dell'offerta e per le fasi successive. Invece, se si vuole partecipare a un'asta giudiziaria è possibile, ma non indispensabile, rivolgersi a un tecnico specialista sia per la ricerca dell'immobile da acquistare sia per valutare la situazione tecnico-giuridica dell'immobile scelto» avverte l'esperto.

Servizio di Lorena Bassis.
Con la consulenza del notaio Michele Nastri,
consigliere nazionale del Notariato.

Per saperne di più Sul sito del Consiglio nazionale del Notariato è possibile scaricare gratuitamente la guida per il cittadino dedicata alle aste immobiliari, realizzata in collaborazione con le associazioni di consumatori.

WWW.NOTARIATO.IT

L'IMMOBILE "PRIMA", PER RENDERSI CONTO ANCHE DEL CONTESTO AMBIENTALE