

Pignoramenti Uno degli effetti della crisi economica sarà l'aumento del numero degli immobili che finiranno all'incanto

Se l'asta conviene

DIECI CONSIGLI PER PARTECIPARE A UN'ASTA IMMOBILIARE

1 Leggere con attenzione l'avviso di vendita pubblicato su quotidiani o siti specializzati e verificare tutte le condizioni stabilite dal giudice per partecipare alla vendita: modalità e tempistica per il deposito della cauzione e per la presentazione della busta chiusa con l'offerta.

2 Accertare, attraverso l'esame della documentazione ipotecaria e catastale, se l'immobile in vendita appartiene al debitore

3 Leggere con attenzione la perizia redatta dal tecnico incaricato dal giudice per valutare nel dettaglio le caratteristiche dell'immobile

4 Verificare se l'immobile è libero e la presenza di eventuali oneri di natura condominiale a carico dell'aggiudicatario

5 Verificare quali costi dovrebbero gravare sull'aggiudicatario dell'immobile in caso di espropriazione forzata

6 Se l'immobile è gravato da irregolarità di tipo urbanistico, accertare l'eventuale condonabilità e i relativi costi

7 Verificare se sull'immobile gravano eventuali contenziosi tra il debitore pignorato e terzi. Accertarsi che non vi siano passaggi promiscui o diritti di terzi sulla proprietà

8 Contattare il custode dell'immobile per visionarlo

9 Qualora non si disponga della liquidità sufficiente per perfezionare l'acquisto, prendere per tempo contatti con la propria banca onde verificare i tempi e la disponibilità dello stesso istituto di credito per la concessione di un mutuo

10 Se si vuol partecipare a un'asta promossa da un tribunale si consiglia di frequentare il tribunale per familiarizzare con le procedure: le udienze sono pubbliche

di Pieremilio Gadda

I numeri sono ancora piccoli: si parla di 20 mila immobili venduti all'asta ogni anno, circa il 3,3% delle compravendite totali. «Ma sono destinati a raddoppiare, in relazione al forte aumento delle sofferenze», ipotizza Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Il 2009 ha mietuto parecchie vittime sul fronte dei pignoramenti e, secondo gli operatori, l'onda d'urto della crisi si farà sentire nei prossimi mesi.

«Non di rado, i crediti insoluti vengono ceduti dalle banche a società

specializzate e possono passare di mano anche due o tre volte prima di arrivare in tribunale», racconta Luigi Ferdinando Giannini, responsabile ufficio studi dell'Asppi (Associazione piccoli proprietari immobiliari). Risultato: i tempi si allungano e solo una metà dei pignoramenti si conclude con la vendita all'asta perché, negli altri casi, il procedimento viene estinto prima dell'incanto, attraverso un accordo stragiudiziale tra le parti. Quello che resta è una massa molto eterogenea di immobili, di cui il 60-70% di tipo residenziale.

E le buone occasioni non mancano: lo scorso 12 giugno, per esempio, è

stata acquistata all'asta una villa di 202 metri quadrati nel comune di San Donato Milanese per 590.700 euro. Secondo Reag, il suo prezzo di mercato, composto da soggiorno, cucina, taverna, quattro locali e due servizi, più terrazzo e box (28 mq), avrebbe potuto raggiungere i 650 mila euro, mentre Tecnocasa advisory group colloca il valore dell'immobile, al momento della vendita, tra i 700 e 750 mila euro.

(continua a pag. 42)

Le aste

(segue da pag. 41)

Un altro affare l'ha fatto nei mesi scorsi ha acquistato all'incanto un appartamento di 165 mq al terzo piano di uno stabile signorile in via Gracchi a Milano: secondo Tecnocasa, infatti, l'immobile in questione, che era composto da cinque locali, cucina abitabile, cantina e box con due posti auto, valeva, un anno fa, 995 mila euro: 114mila in più rispetto a quanto pagato dall'aggiudicatario. «Chi compra la casa all'asta può, ancora oggi, ottenere sconti importanti rispetto ai prezzi di mercato, fino al 30-50%», ribadisce Breglia. Ma bisogna saper attendere: «Nel 2007, quando il mercato era in fase di crescita, il potenziale affare era legato a uno sfasamento temporale tra il momento della perizia sull'immobile e quello della vendita in tribunale», racconta Civelli. Oggi accade l'esatto contrario: all'asta si trovano immobili periziati nel 2007, quando i valori erano più elevati. «La convenienza dell'operazio-

ne, quindi», spiega Giannini, «è legata all'ipotesi che, a seguito di aste deserte, si proceda con successivi ribassi. Non a caso, oggi la maggior parte degli immobili viene aggiudicata alla seconda o terza asta». Ma con un vantaggio rilevante rispetto ad alcuni anni fa: «Ci sono meno concorrenti», chiarisce Civelli, che continua: «Il ciclo calante del mercato ha scremato tutti coloro, tipicamente agenzie e promotori, che in fase di crescita partecipano all'asta con l'obiettivo di ottenere un capital gain immediato. Il risultato è che ci sono più opportunità per gli investitori privati». E se è vero che le esecuzioni immobiliari si sono dimostrate permeabili a pratiche collusive da parte dei partecipanti, se non a infiltrazioni di tipo malavitoso, questi episodi sono, a detta degli operatori,

limitati a certe zone del paese e rappresentano un fenomeno residuale. Semmai, ciò che ostacola una maggiore partecipazione alle aste, in questa fase, sono le difficoltà sul fronte creditizio.

Tutto il peso del credit crunch. «Fino a pochi mesi fa oltre il 50% degli immobili residenziali venduti all'asta era finanziato

attraverso un mutuo», racconta Bruno Volpe, coordinatore della commissione esecuzioni immobiliari del Consiglio Nazionale del Notariato. Oggi, l'irrigidimento delle condizioni di accesso al credito, che, secondo Breglia, a livello di mercato, sta facendo perdere circa 200 mila compravendite l'anno, si ripercuote specularmente nel segmento delle aste. Del resto, l'andamento delle quotazioni scoraggia anche coloro che non hanno necessità di ricorrere al credito per perfezionare l'acquisto. «Nella seconda metà dell'anno ci sarà un miglioramento», prevede Breglia, che aggiunge però che «per avere una ripresa delle quotazioni sarà necessario attendere il 2011». E aggiunge Civelli: «Comunque i prezzi del 2006-2007 verranno recuperati solo nel 2014-2015. A meno di scossoni che, in ogni caso, per il momento non si possono prevedere».

I consigli degli esperti. La prima regola da rispettare quando si acquista un immobile all'asta è quella di evitare immobili occupati: in questo caso, infatti, spesso il debitore pignorato impedisce di visionare l'immobile e l'aggiudicatario finisce per acquistare «a scatola chiusa» facendo esclusivo affidamento sulla perizia (più o meno accurata) del tecnico nominato dal giudice. Non solo: in caso di immobile

occupato, i tempi rischiano di allungarsi notevolmente; tra l'aggiudicazione dell'asta e il momento in cui il vincitore diviene formalmente proprietario dell'immobile, possono trascorrere, di norma, alcuni mesi. Per liberare un immobile occupato tramite l'intervento della forza pubblica, bisogna mettere in conto un altro anno.

«La cosa più importante è accertare, in fase preliminare, se sull'immobile gravano eventuali contenziosi sorti tra il debitore pignorato e terze parti: ad esempio, relativi a eventuali compravendite non perfezionate, che comportino una conseguente azione legale ed una trascrizione giudiziaria», sottolinea Giannini. «I confini di proprietà devono essere chiari ed è necessario verificare l'assenza di passaggi promiscui o diritti di terzi sulla proprietà», aggiunge Civelli.

Per evitare grossolane sviste, tali da compromettere il valore dell'investimento, qualcuno preferisce farsi assistere da un consulente o un legale di fiducia. «Comunque, le procedure sono semplici, si può fare anche da soli», chiosa Breglia. Con una doverosa precisazione: «Esiste una distinzione abbastanza netta tra le aste battute nei tribunali più efficienti, come ad esempio quelli di Monza e di Milano, e altri contesti, meno trasparenti, dove spesso permane un certo grado di opacità». Ma Volpe non è d'accordo: «Le novità introdotte dalla normativa del 2006 mettono chiunque nelle condizioni di partecipare a un'asta giudiziaria senza correre rischi, programmando per tempo l'operazione. Tant'è vero che oggi anche molte giovani coppie partecipano alle aste». E conclude Volpe: «Semmai una differenza significativa esiste tra le nuove pratiche e quelle più datate, avviate pri-

ma del 2006: talvolta, la documentazione era incompleta, le procedure più farraginose. Ma nel caso delle nuove esecuzioni, il meccanismo è ben oliato e trasparente». (riproduzione riservata)

