

Manuale per un acquisto che fa risparmiare almeno il 25% **Comprare casa all'asta: affare per ogni tasca**

di **GIULIA CAZZANIGA**

L'Italia che fallisce va all'asta. E tu puoi comprartela, risparmiando, pure dal divano di casa tua, con un click. All'asta puoi acquistare la casa, l'automobile, ma addirittura potresti farci un pensiero per i regali di Natale: puoi trovare orologi, quadri, (...)

segue a pagina 15



Fact checking

VENDITE GIUDIZIARIE

Immobili, cellulari, quadri e abiti: gli esperti sfatano molti luoghi comuni sull'acquisto dopo un fallimento

La casa all'asta: un affare alla portata di tutti

Risparmi fino al 25%, il bonus fiscale, l'appartamento è senza ipoteche e libero dai vecchi proprietari: come si compra

segue dalla prima

GIULIA CAZZANIGA

(...) televisori e arredamento. Il mondo delle aste giudiziarie si è aggiornato, e oggi sui beni mobili per molti aspetti funziona un po' come eBay. Rischioso? Non come si pensa. Anzi: per gli immobili c'è una convenienza da non sottovalutare.

A detta del ministero della Giustizia, nel 2015 c'erano 94mila 930 procedimenti pendenti per fallimento, e se aggiungi i concordati preventivi, le liquidazioni coatte amministrative e le amministrazioni straordinarie avrai un conto stratosferico di 99.130 procedimenti pendenti. Lo scorso anno sono stati definiti **11mila fallimenti**, in aumento, perché l'anno precedente erano stati 9mila 762.

COME FUNZIONANO

Il codice di procedura civile prevede che "ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto". Le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. L'ordinanza di vendita viene emanata

dal giudice e prevede che tra i **90 e i 120 giorni ci possano essere le offerte d'acquisto**. Su numerosi siti di annunci e sui portali del tribunale della tua città trovi gli avvisi dell'asta, con tutte le informazioni sull'immobile. Puoi chiedere il permesso di visitarla e, una volta stabilito il budget, partecipare. In pratica, bisogna fare un'offerta in busta chiusa al giudice, che al momento fissato le apre.

Per partecipare ad una vendita giudiziaria è indispensabile aver versato la **cauzione**, intorno a un decimo del prezzo di base d'asta, a seconda che la vendita sia con incanto (con offerte pubbliche al rialzo) o senza. Nella vendita con incanto è possibile effettuare ulteriori offerte di acquisto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, ma queste offerte devono però superare di un quinto il prezzo raggiunto. Spesso le **aste vanno deserte**: dopo un certo numero di tentativi vani il giudice abbassa il prezzo di un quarto della base d'asta. Quando si partecipa, è bene aver già chiesto l'e-

ventuale mutuo, perché entro 60 giorni bisogna versare il saldo: sul sito dell'Abi è disponibile una lista delle banche convenzionate con i vari Tribunali. Solo il 20% circa delle aste, però, va a buon fine.

Sul mondo delle aste, ci dicono gli esperti del settore, c'è infatti ancora un grande pregiudizio. «Sono tanti i mi-

ti da sfatare», dice **Andrea De Benetti**, fondatore di **asteonline.it**, portale pioniero degli annunci delle aste giudiziarie in Italia: «Si teme la fregatura e si temono ambienti per così dire poco raccomandabili. Un rischio per molti troppo grande, soprattutto se si tratta di un acquisto importante come quello della casa.

PREGIUDIZI

Manca invece un po' di alfabetizzazione, in Italia, su questo tema: l'asta è vittima di un retaggio di antica memoria difficile da scardinare, che è però cambiato grazie alla diffusione, soprattutto online, delle informazioni».



Tra i timori, anche quello che la casa possa essere occupata e che gli inquilini non lascino mai spazio ai nuovi acquirenti. «Le cose sono cambiate», spiega Rubertelli, «Oggi la tendenza dei giudici è di liberare l'immobile prima del decreto di trasferimento, non lasciando così all'acquirente l'onere di affrontare i vecchi proprietari. Le informazioni, in ogni caso, si possono reperire immobile per immobile in modo molto semplice sull'annuncio». Infine, i tempi: «In tanti pensano che ci voglia un decennio, ma con le recenti riforme in media in 7-8 mesi si riesce a concludere il processo d'acquisto».

VANTAGGI

Acquistare un immobile all'asta ha anche una sua convenienza economica. Si stima che in media ci si riesca ad accaparrare la casa con un prezzo che oscilla tra il **20 e il 25% in meno rispetto a quello del mercato**. E c'è poi il vantaggio fiscale:

L'imposta di registro, per chi acquista una prima casa all'asta, **non è del 2% ma fissata a 200 euro**. La legge è dello scorso aprile e prevede che anche un'impresa acquirente, se si impegna a rivendere entro cinque anni l'immobile avrà riconosciuta questa quota fissa. Trovare la propria abitazione dei sogni in Tribunale potrebbe essere poi addirittura più sicuro che farlo sul mercato, ci dice **Valentina Rubertelli**, consigliere nazionale del notariato, «perché è stata "rivoltata come un calzino" dagli

esperti valutatori del tribunale, è stata verificata al presenza di ipoteche e gravami che vengono totalmente cancellati con il decreto del giudice, sono stati verificati gli impianti, tutto è stato considerato». I notai, nella vendita giudiziaria dei beni immobili, sono una delle parti della catena: a loro il giudice può delegare la vendita del bene da liquidare. La disciplina è complessa, ma sui rischi di entrare in contatto con per-

sone poco raccomandabili Rubertelli è molto chiara: «I rischi di turbativa d'asta so-

no stati progressivamente ridotti ai minimi termini: quando il potenziale acquirente deposita la busta chiusa con la sua offerta nei nostri uffici, ad esempio, questa rimane segreta fino al tempo stabilito. E difficilmente, pur incontrandosi in tribunale, gli acquirenti sapranno per quale immobile stai facendo la tua offerta, perché numerose vendite giudiziarie si concentrano in alcune giornate».

RISCHI

Per migliorare il sistema, rendendolo anche più sicuro, i notai stanno spingendo la modalità di asta telematica: se vuoi comprare casa a Roma, ma abiti a Milano, puoi evitarti il viaggio e andare dal tuo notaio di fiducia, che inserirà l'offerta in un sistema criptato e poi, tramite una connessione in remoto con un "notaio banditore", partecipare all'asta vera e propria. Per ora il sistema telematico gestito dai notai a mezzo della rete Aste notari (Ran) funziona solo in alcuni tribunali: quello di Reggio Emilia, Roma, Brescia, Firenze e altre città, ma la tendenza è in espansione, così come il numero dei notai iscritti a questa rete, per ora 871 sparsi in tutta Italia.

Ovviamente, non è tutto oro quello che luccica. L'avvocato **Daniela Barigazzi**, consulente di Confedilizia, dà alcuni consigli: «In caso di vendita di un immobile per il mancato pagamento delle spese condominiali da parte del precedente proprietario, è bene mettere in conto le spese condominiali dell'anno in corso e del precedente: se il venditore non ha denaro, difficilmente si riesce ad esercitare il diritto di rivalsa.

Attenzione, poi, a eventuali **lavori straordinari** approvati dall'assemblea di condominio, potrebbero costituire una spesa non preventivata, così come quella per lavori di ristrutturazione dell'immobile: è a mio parere im-

prescindibile poterlo visitare, così che ci si possa rendere conto delle effettive condizioni. Certo, queste spese potrebbero tornare in budget visto che il prezzo all'asta è davvero concorrenziale».

ABITI E QUADRI

Non solo case: all'asta giudiziaria puoi trovare di tutto. Spesso, per esempio sull'abbigliamento, si tratta di grandi lotti. E fioriscono in tutto il territorio nazionale i cosiddetti outlet delle aste giudiziarie, dove compri dagli acquirenti prodotti a prezzi stracciati. Se non vuoi passare da intermediari, puoi partecipare direttamente alle aste. Ci sono quelle tradizionali, ma sta crescendo il mercato online. **Automobili, moto, arredamento, elettrodomestici, orologi, gioielli e quadri**, a volte anche qualche **cellulare**. Il consiglio è di dare un'occhiata dal vivo. **Elena Guarnieri** è il presidente dell'associazione nazionale che riunisce gli Istituti vendite giudiziarie (Ivg). «Collegandosi semplicemente al sito *benimobili.it*, ci spiega, «si può accedere a una vendita online con regole chiare. È un sistema di vendita efficiente e con tempi rapidi, che collega tutto il territorio nazionale».

Ci si registra, ma si viene autorizzati a procedere solo nel momento in cui si versa la cauzione. «Di solito corrisponde al 10% del prezzo base, e chi non si aggiudicherà il bene si vedrà restituita la caparra nella stessa modalità con cui l'ha versata: bonifico, carta di credito, assegno circolare per i cespiti più alti». I rischi? «I nostri istituti hanno l'obbligo per legge di visionare i beni, ma anche l'acquirente può farlo e può magari farsi accompagnare, per esempio nel caso di un'auto, dal suo meccanico di fiducia. Vale il principio del "visto e piaciuto": una volta acquistato, non si torna indietro. E le modalità di partecipazione sono ben specificate quando si accede all'asta».

Che succede, però, se si cambia idea prima di saldare? «Il bene viene rimesso in

vendita, ma le norme che puntano ad evitare la turbativa d'asta prevedono che se poi l'asta va a buon fine, l'acquirente che si è tirato indietro dopo l'aggiudicazione debba pagare la differenza».



Il diritto di rivalsa per le spese condominiali

Se il condominio ha approvato lavori straordinari, toccano all'acquirente



Ogni mille abitazioni ne vanno all'asta in media sette: nel 2015 a Roma si sono svolte più di 4mila aste, a Milano più di 3mila