

Un'utile intervista per capire le vendite forzate

## Aste: dalla visita dell'immobile all'acquisto col mutuo

Dal Messaggero Veneto un intervento sulle aste giudiziarie con l'intervista a un esperto che opera in prima persona nel settore, il direttore dell'Istituto di vendite giudiziarie di Udine, Andrea Merlino e dopo una premessa: «Con un ribasso medio del 54,6 per cento le vendite giudiziarie certificano tutta la loro convenienza. Solo i più esperti però si azzardano nelle aste, trascurate dalla grande massa semplicemente perché sconosciute».

Riproponiamo l'intervista ritenendo sia stata attuata in favore di chi possa essere interessato alle aste per un'eventuale partecipazione senza correre il rischio di delusioni. L'argomento è stato più volte trattato dalla "Gazzetta" nelle pagine dedicate alle aste giudiziarie ogni giovedì da anni. Lo riproponiamo perché rispetto al passato proposto in una diversa forma e da un diverso autore per un ennesimo chiarimento.

Prima di tutto, una precisazione: esattamente di cosa vi occupate?

«Di vendite esecutive, che sono materia diversa dalle vendite fallimentari perché non c'è nessuna ditta che fallisce, ma sono promosse da una banca, da un'assemblea di condominio o semplicemente da creditori che, con un decreto ingiuntivo pignorano un bene».

Voi dunque vi occupate di pignoramenti? «Sì. Il giudice ci nomina custodi dei beni e provvediamo a tutta l'attività necessaria, dalla perizia, al contatto con le persone che utilizzano il bene pignorato, fino ai possibili acquirenti. La fase preliminare alla vendita è quella che salta all'occhio, ma è la minore: è solo un momento rispetto all'attività complessiva».

Può darci qualche numero?

«Nel 2016 abbiamo effettuato 4.335 visite di immobili, accompagnando i possibili acquirenti alla visione del bene pignorato. Un'attività che non ha nessun costo per chi ci contatta poiché siamo liquidati direttamente dal tribunale alla fine della procedura».

Per prenotare la visita è sufficiente una telefonata, mediamente ne facciamo una decina per ciascun bene. Abbiamo venduto 429 immobili. I nuovi incarichi dell'anno erano 408, mentre complessivamente abbiamo un invenduto che ammonta a mille 500 proprietà».

N.d.R. Al riguardo può essere utile ricordare che la visita dell'immobile (da effettuare dopo aver studiato tutte le "carte" che accompagnano l'asta a partire dalla stima) non può essere in alcun modo

impedita, ad esempio dall'esecutato che occupi il bene. Se è il caso può essere agevolata dall'intervento della forza pubblica (e dal fabbro per l'apertura della porta d'ingresso qualora nessuno la apra). E quanto è stato incassato?

«Il tribunale ha ricevuto 29 milioni e 104 mila euro, a fronte di una stima complessiva di 53 milioni e 325 mila euro».

Insomma, si fanno affari?

«La percentuale di ribasso media è del 54,6 per cento. Poiché se il bene resta invenduto durante la prima asta, si passa a un ribasso del 25 per cento dopo quattro o cinque mesi. In questo modo anche chi ha pochi risparmi può comprarsi una casa».

N.d.R. Molte delle aste giudiziarie che si svolgono in Puglia si concludono con l'aggiudicazione dopo tre o quattro sedute rimaste senza offerte e quindi con prezzi addirittura dimezzati rispetto alla stima. Ma è possibile accendere un mutuo per l'acquisto? Ci sono i tempi tecnici?

«Sì, ci sono 120 giorni di tempo per completare l'acquisto. Il pagamento alla consegna è previsto solo per beni mobili. Per gli immobili è prevista una caparra pari al 10 per cento del totale, da depositare con assegno circolare al momento della presentazione dell'offerta di partecipazione».

(n.d.r. occorre ricordare che la partecipazione all'asta, mutuo o non mutuo, deve essere accompagnato da una somma in contanti; poi consigliare di assicurarsi di ottenere il mutuo prima della partecipazione all'asta; quindi tener presente che il mutuo diventa nullo qualora non si riesca ad aggiudicarsi il bene). Come funziona l'approccio all'asta?

«Una volta visto e scelto il bene, entro il giorno prima della vendita l'acquirente deve compilare la domanda di partecipazione e depositarla alla cancelleria del tribunale. Documenti che noi aiutiamo a compilare».

E poi?

«Si procede a individuare le offerte valide. Il ribasso massimo rispetto al prezzo di stima è per legge del 25 per cento. Se, al termine della prima fase, ci sono quattro offerte valide, allora c'è una seconda gara al "migliore offerente", durante la quale si va davanti al giudice e si ha un minuto a disposizione per ogni rilancio, teoricamente si potrebbe andare avanti all'infinito. Ho visto immobili partire da 50 mila euro e arrivare a 150».

I rapporti con gli inquilini sfrattati?

«Nessuno. Chi compra non entra mai in

contatto con chi abitava prima l'immobile, nemmeno durante i sopralluoghi. Non ho memoria di problematiche successive alla vendita anche perché in quel caso dal civile si passerebbe al penale».

Dal 2006 le vendite giudiziarie hanno subito un boom, perché?

«Sono cambiate le regole: prima non si potevano visitare gli immobili. E per quanto fossero degli affari, in pochi si fidavano a comprare a scatola chiusa». L'andamento degli ultimi anni?

«Il mondo delle aste immobiliari è in continua evoluzione. Adesso gli affari stanno risalendo, anche perché le banche hanno consentito di nuovo di accedere al credito le persone e questo ha fatto sì che gli acquirenti si riavvicinassero. Infatti, il 90 per cento delle vendite è concluso da persone "normali", gli immobilizeristi difficilmente si avvicinano alle aste».

La crisi economica che ruolo ha giocato?

«Abbiamo centrato qualche numero in più, ma non parliamo di discostamenti del doppio. C'è stato e ci sarà sempre un problema più ampio: un tempo i mutui erano dati quasi senza garanzie, adesso gli istituti di credito sono più guardinghi, quindi c'è qualche pignoramento in meno».

Il segreto delle aste giudiziarie?

«Avere pazienza. Perché davanti a un risparmio cospicuo c'è da aspettare due o tre mesi per entrare in possesso dell'immobile».

N.d.R. Ci si può fare aiutare da uno specialista (avvocato, commercialista, ingegnere) per seguire tutto l'iter e per assicurarsi, ad esempio, che il bene valga quanto stabilito dalla stima anche se gravato da irregolarità edilizie sanabili (pagando ciò che è previsto, senza fare scadere i termini). In alternativa si può procedere da soli, ma con prudenza. Anche durante l'asta, ad esempio decidendo in partenza il limite massimo di spesa in caso di rilanci.

PUBBLICITA' DELLE ASTE - Il quotidiano "Corriere della sera" propone un'altra vicenda giudiziaria che si è conclusa con un'archiviazione. Riguarda l'appalto del Tribunale di Milano per la pubblicità 2013-2014 delle aste giudiziarie. «Assegnato a non si sa chi dietro due "scatole" societarie che finiscono nel paradiso fiscale del Delaware. Punteggiato dalla presenza di zio e nipote sui versanti di chi scriveva il bando e di chi lo vinceva. Boccato dall'Autorità Anticorruzione di Cantone per errori di calcolo nella base d'asta da parte di Digicamere-Camera di Commercio quale stazione appaltante per conto del Tribunale dell'allora presidente Livia Pomodoro. Finito in un'indagine per "turbativa d'asta" per l'irrazionale ribasso del 72% da parte dell'unico partecipante e per la mancata verifica di congruità. Rimpallato due volte come patata bollente dai tribunali di Milano e Brescia. E adesso archiviato».

A.A.