

L'offerta minima (il prezzo base ridotto) spinge l'acquisto

Aste: in aumento il numero delle aste e dei compratori

Il numero delle aste giudiziarie in continuo aumento ha avvicinato a questo settore sia risparmiatori che in passato le ignoravano e sia società e singoli professionisti che si mettono a disposizione di chi abbia intenzione di comprare (quasi sempre dietro compenso solo ad acquisto concluso). L'incremento balza agli occhi esaminando il programma delle vendite che si terranno nei prossimi giorni in Italia, Puglia compresa. Nella nostra regione se ne terranno circa 5.500 con larga approssimazione, in prevalenza nel Barese (1.712) e nel Tarantino (1.292). Per la maggior parte appartamenti (1.800), per la maggior parte nel Barese (520) e nel Tarantino (495). Nella classifica seguono i terreni, i garage/posti auto (in aumento) e gli immobili commerciali. In aumento anche la risposta dei potenziali acquirenti, invogliati anche dall'offerta minima che fa partire l'asta da un prezzo già scontato. Le organizzazioni in grado di fornire assistenza ai partecipanti alle aste forniscono panoramiche sul settore. Una di queste, in particolare, riferisce del numero delle aste che nel 2016 ha toccato quota 270mila. "Secondo queste analisi, che vanno a comprendere le esecuzioni dovute ai pignoramenti, ai fallimenti e ai concordati, vi è stato un aumento significativo da un anno all'altro: nel 2015, difatti, erano state registrate 225.891 aste, a favore di un 2016 che ha riportato un aumento del 18,33% con 267.323 aste giudiziarie su immobili a garanzia di crediti andati in default condotte nei tribunali italiani. Una grande novità del 2016 è rappresentata senza dubbio dall'abbattimento delle imposte di registro, per chi compra la prima casa e chi acquista un immobile destinato ad essere riquilificato e rivenduto entro i 24 mesi successivi alla vincita dell'asta". A favorire l'aumento di quota sarebbe stata l'applicazione di alcune normative nel 2015, mirate ad accelerare il sistema delle esecuzioni immobiliari in Italia: il decreto 83/2015 e la sua conversione nella legge 132/2015 hanno di fatto abbreviato i tempi di recupero rendendo attuabili offerte inferiori alla base d'asta, mantenendo il limite del 25%, e hanno soppresso le aste con Incanto, definendo al meglio i tempi sui ribassi. "A velocizzare il recupero del credito, poi - prosegue la nota - ha contribuito il patto marciano, attuato per i clienti in evidente stato di crisi, permettendogli di non

trascinare nel tempo il debito residuo".

Secondo la rilevazione "la Lombardia si posiziona al primo posto delle aste pubblicate, con una quota del 20%. A seguire, il 52% delle esecuzioni si è concentrato sulle altre regioni italiane: la Sicilia (9,4%) e il Piemonte (7,9%), mentre il Lazio si classifica in quarta posizione (7,5%) con in coda il Veneto (6,5%). Per quanto riguarda le provincie spicca tra tutte Milano con il suo 4,47% seguita da Roma (4,29%) e Bergamo (4,08%)".

"Il 78% delle aste si è svolta su immobili con un tetto massimo di valore di 125mila euro, mentre il 13% ha visto protagonisti immobili di valore compreso tra i 125 e i 250mila euro (valori del 20/30% inferiori in Puglia n.d.r.), con il conseguente risultato che più di 243.264 esecuzioni, ovvero più del 91%, sono state relative a case destinate a nuclei familiari e non a grandi investimenti", precisa lo studio.

Ci si può accostare alle aste immobiliari anche senza alcun aiuto, naturalmente (come abbiamo più volte raccomandato) prestando la massima attenzione a tutte le fasi: dalla scelta dell'immobile tra gli annunci che la "Gazzetta" pubblica ogni giovedì all'eventuale procedura per liberarlo da cose e persone qualora fosse occupato. Tutta la procedura che abbiamo più volte ripetuto, comunque, si può affrontare "spalleggiati" da professionisti che conoscono le aste, spesso studi forniti degli specialisti necessari esperti del

mercato immobiliare: si va da ingegnere o architetto o geometra ad un avvocato e/o un commercialista. Servizi che si sono moltiplicati negli ultimi tempi e che sono presenti in ogni città: le aste giudiziarie, così, sono anche diventate una vera fonte di occupazione. Ecco cosa assicura un gruppo che opera in tutto il Paese.

Giudizio di Convenienza - Il giudizio di convenienza racchiude l'esperienza nella valutazione di un affare immobiliare in asta. Il giudizio di convenienza è un indicatore che viene aggiornato ad ogni asta deserta dell'immobile, in quanto la riduzione del valore d'asta aumenta il vantaggio economico. Giudizio di convenienza semplice e trasparente che rende accessibile a tutti l'acquisto di un immobile all'asta.

L'analisi dei documenti tecnici e legali con informazioni sull'immobile per valutare le opportunità dell'acquisto in asta. Tutte le fasi vengono svolte in massima trasparenza per il cliente, dalla

valutazione tecnica, al conteggio degli eventuali costi occulti, alla valutazione dei tempi di liberazione dell'immobile. Professionalità - Ogni immobile è visitato e valutato dagli esperti che ne assegnano un giudizio di convenienza. Il cliente viene accompagnato nel mondo delle aste immobiliari con l'esperienza tecnica necessaria e con la capacità di seguire le esigenze ed i tempi concordati.

Sicurezza - Il team visita gli immobili, verifica le informazioni dei documenti e le aggiorna puntualmente in ogni fase d'asta: questo conferisce certezza delle valutazioni economiche e sicurezza di un eventuale acquisto di immobile in asta. Accessibilità e semplicità - L'assistenza dei professionisti durante le operazioni di vendita e nei successivi adempimenti burocratici, rende il mondo delle aste accessibile a tutti. Garantisce massima convenienza economica con il minimo costo legato agli obiettivi raggiunti.

Individuazione dell'affare immobiliare - Questo servizio (spesso gratuito) consiste in un colloquio preliminare con il cliente al fine di individuare le caratteristiche dell'immobile ricercato ed offrire una panoramica delle aste attive con relativi costi e tempi.

Prenotazione della visita dell'immobile - Su richiesta esplicita del cliente lo studio potrà organizzare una visita all'immobile insieme ad un professionista che affiancherà il cliente nella valutazione oggettiva dello stato dello stabile e della zona. Analisi dettagliata del giudizio di convenienza e nella condivisione delle informazioni tecniche con il cliente. Il giudizio di convenienza è un indicatore sintetico racchiude informazioni tecniche e valutazioni economiche anche complesse. Il professionista renderà trasparenti e facilmente comprensibili tutti gli eventuali vizi dell'immobile o pendenze.

Partecipazione all'asta - Predisposizione degli adempimenti formali per partecipare all'asta e consulenza durante lo svolgimento dell'asta. Il cliente potrà anche partecipare direttamente all'asta a mezzo di rappresentante.

Assistenza post-asta - Consulenza ed assistenza per tutti gli adempimenti e le formalità successive all'aggiudicazione dell'immobile. Il professionista curerà la documentazione relativa al versamento del saldo prezzo, la registrazione del decreto di trasferimento, la cancellazione delle formalità ipotecarie fino alla liberazione dell'immobile.

IL FAI DA TE - Ci piace ripeterlo. È sempre possibile accostarsi alle aste senza alcun aiuto perché le procedure non sono poi così complesse (persino l'eventuale richiesta di un mutuo, la sanatoria di un'irregolarità edilizia o la liberazione di cose e persone dall'immobile). Tenendo comunque conto come abbiamo spesso spiegato che bisogna procedere con attenzione, a partire dalla visita dell'immobile.

A.A.