

IMMOBILIARE/2 Complesso ma trasparente. E soprattutto molto conveniente. È il procedimento per comprare casa all'asta
Passo dopo passo, come procedere e i passaggi da conoscere

In asta come in agenzia

di **Teresa Campo**

Altro che procedure kafkiane incomprensibili ai più! Oggi comprare casa attraverso un'asta giudiziaria e successivo incanto è molto più alla portata, se non di tutti almeno di molti. I molti, più che di competenze tecniche o legali, devono armarsi in primo luogo di tanta pazienza. Ma il premio in palio è molto appetibile. Case a prezzi scontati tra il 15 e il 35% (a volte anche di più, ma quelle non è detto che valga la pena

di acquistarle, specie se a fini di investimento), grande offerta e varietà sia geografica che per tipologia, condizioni e valore.

Non male in un momento in cui tutto spinge verso l'investimento immobiliare: prezzi bassi, mutui facili, tassi di interesse ai minimi di sempre, rendimenti immobiliari interessanti specie se confrontati con quelli, irrisori, di azioni e bond. «Ma ancora più interessante è il fatto che si tratta di un investimento assolutamente garantito», spiega Carlo Vernuccio di Italfondario Re. «Solo con l'asta giudiziaria si può comprare un'abitazione con tanto di due diligence allegata, che non trascura alcun aspetto e per di più fatta da un perito del tribunale».

La perizia del Ctù mette in luce tutti i dettagli dell'immobile, incluse eventuali irregolarità, abusi edilizi, necessità di lavori, ed è corredata di planimetrie e foto. Inoltre non è possibile né la revocatoria del soggetto né il fallimento del venditore, per cui l'immobile è libero di pesi e gravami. La pe-

rizia riporta anche diritti reali e problematiche condominiali. In caso di acquisto all'asta non è prevista però la consegna dei certificati di conformità degli impianti e della certificazione energetica.

Assodata la sicurezza dell'acquisto, il problema è quindi come riuscirci. Ecco comunque un vademecum, stilato in collaborazione con Alessio Nardoni, avvocato del Foro di Perugia nonché esperto in procedure immobiliari.

Scelta dell'abitazione. Siti web dei tribunali o di società specializzate, giornali e altre pubblicazioni. Sono tanti i supporti dove vengono riportati i dati sugli immobili che andranno all'asta, completi di tutte le informazioni. Esistono anche dei motori di ricerca, per zona e tipologia, ma la ricerca è comunque laboriosa perché le cose interessanti si perdono tra le tante che non corrispondono alle proprie esigenze. In altre parole, la ricerca non è semplice come quella sui siti dei vari Tecnocasa, Casa.it, Gabetti, Immobiliare.it, e gli annunci vanno comunque letti con attenzione, proprio per rendersi conto da subito di eventuali magagne.

Consulente ono. Trovata la casa giusta, o anche altre tipologie di immobili, occorre decidere se affidarsi o meno a un consulente/intermediario oppure se se la sente di fare tutto da sé.

Delegato alla vendita. È il referente da contattare per avere ulteriori informazioni. Una volta che il pignoramento è stato iscritto al tribunale, il giudice ne verifica la regolarità e nomina un Ctù cui affida la perizia dell'immobile. A quel punto nomina un delegato alla

vendita (avvocato, notaio, professionista...) che, sotto la sua supervisione, gestisce la vendita e stabilisce la data delle aste. Queste in genere hanno luogo presso lo studio del delegato e non nei tribunali, che ne sarebbero altrimenti soffocati. Il 90% dei pignoramenti avviene da parte delle banche perché si tratta di un procedimento costoso tra anticipo spese per il Ctù e per il delegato, bolli e contributi vari.

Visita della casa. Il delegato alla vendita nomina un custode cui fare riferimento per vedere l'immobile. Il più delle volte l'immobile è abitato dal pignoratario e famiglia. La visita è importante oltre che per scoprire se l'immobile piace davvero, anche per verificarne lo stato effettivo.

Anticipo. Alla prima tornata d'asta, ma anche alle successive, occorre presentarsi con due assegni circolari, pari rispettivamente al 10% e al 20% (totale 30%) del valore della base d'asta. Il primo funziona anche come penale qualora non ci si presenti all'asta, quindi in quel caso si perde il relativo importo. L'altro invece, in caso di asta deserta o di assegnazione a un altro partecipante, viene restituito. I due assegni devono essere depositati presso la sede del delegato alcuni giorni prima dell'asta.

Asta. L'asta può andare deserta, nel qual caso viene rinviata a data successiva in cui ripartirà a un prezzo ribassato. Se c'è una sola offerta si procede all'assegnazione al prezzo indicato dall'offerente, se ce n'è più d'una si procede all'incanto immediato con rilanci minimi successivi prestabiliti dal delegato (per esempio 5 mila euro). Ricordare che in base alle norme l'acquisto è a corpo e non a misura: è quindi possibile contestare il prezzo pagato solo nel caso in cui la metratura indicata nell'atto di acquisto sia inferiore di

almeno un quinto rispetto a quella effettiva.

Pagamento. Chi si aggiudica l'asta deve versare subito la quota rimanente (70%) o in contanti o attraverso un mutuo, che deve essere quindi preliberato.

Decreto di trasferimento. Una volta che il partecipante si è aggiudicato l'asta, il giudice emetterà il provvedimento di trasferimento, in teoria entro 120 giorni, ma talvolta i tempi rischiano di protrarsi. (riproduzione riservata)

