

C'è la crisi: le case si comprano in tribunale

Pubblicato: Martedì 4 Ottobre 2011



E' un anno difficile, il 2011. E che lo sia lo dicono i segnali che provengono dalle situazioni più disparate, come ad esempio il mercato della casa. Che non solo vede in questi tempi i prezzi decisamente calmierati per chi deve acquistare: ma che vede aprirsi un inaspettato settore di mercato, quello dell'**acquisto della casa attraverso le aste giudiziarie**. E' stato questo, infatti, l'argomento principe dell'incontro organizzato dalla Fiaip sulle aste immobiliari del tribunale. Uno strumento esistente da sempre, ma che in quest'ultimo periodo ha subito un incremento di offerta tristemente straordinario.

«L'affluenza notevole alle aste mette in evidenza un problema strutturale, che nasce dai problemi creditizi e finanziari degli anni precedenti – spiega **Isabella Tafuro**, presidente Fiaip – **Sono stati in molti purtroppo ed evidentemente, a fare “il passo più lungo della gamba” nell'affrontare l'investimento dell'acquisto di un immobile:** con il risultato che il numero di esposizioni (*cioè situazioni di non restituzione del credito, ndr*) è aumentato in misura esponenziale. Di fronte al disagio e al dispiacere per chi non riesce più a fare fronte ai propri impegni, si apre però una opportunità di acquisto per chi deve comprare, a prezzi decisamente più calmierati, in alcune occasioni al 50% del reale valore di mercato»

Immobili che non sono più, come succedeva una volta, seconde case o beni strumentali di azienda in vendita forzata: ma sempre sono prime case. In ogni caso le vendite giudiziarie sono in aumento esponenziale. «Un fenomeno che, dopo un periodo di stanca intorno al 2006-2007, ora è in sempre più grande crescita, specie dal 2009 in poi. Ma che in quest'ultimo anno è esploso – spiega **Carlo Giani**, uno dei cinque notai che operano al tribunale di Varese nella trattativa d'asta – **Il mio solo studio è passato dalla trentina di casi dell'intero anno 2009, agli oltre duecento dei primi nove mesi del 2011**».

Alle aste si può partecipare anche come singoli privati: gli operatori principali però sono notai, commercialisti e avvocati. «La base d'asta è definita dal perito che fa un ipotesi di prezzo e una relazione sulla casa – spiega Giani – E questo prezzo di solito non è convenientissimo. Ma **capita**

spesso che le aste vadano a vuoto, con il risultato che poi l'immobile viene ripresentato tempo dopo con una base d'asta inferiore».

Una volta poi, le aste erano più vivaci, perchè animate dai cosiddetti "investitori", mediatori professionisti che facevano incetta di case a basso prezzo per poi rivenderle. «Ora però gli investitori sono pressochè spariti, perchè il rischio di trovarsi "nel portafoglio" molte case invendute è troppo alto – spiega Giani – Così, se prima un'asta aveva anche sette o otto potenziali acquirenti, ora capita spesso che ce ne sia uno solo, o nemmeno uno».

Gli immobili messi all'asta si possono visionare con facilità, nella sezione dedicata del sito del **tribunale di Varese**, come di altri tribunali. La trafila per concorrere all'asta è relativamente semplice, e **l'acquisto fatto all'asta ha le stesse caratteristiche di un acquisto qualsiasi. Con le prudenze necessarie al caso, quindi:** attenzione alla verifica di spese non pagate, verifiche catastali sull'agibilità o sulla abitabilità dei locali della casa, lettura approfondita della perizia.

«Per questo per essere più sicuri è meglio rivolgersi a consulenti professionali» spiega il notaio. «Scegliere un agente immobiliare serio può essere una buona strada – chiosa Isabella Tafuro – Perchè fa per il privato tutte le verifiche necessarie per verificare la "bontà" della casa».

Per avere **maggiori informazioni sulla nuova "possibilità" d'acquisto** si può anche approfittare dell'imminente arrivo de **"La Casa in piazza"**, la borsa immobiliare varesina che si terrà nel capoluogo nel prossimo weekend, dal 7 al 9 ottobre: «Oltre agli stand delle associazioni come la nostra e a quelle degli agenti immobiliari – spiega infatti la presidente di Fiaip – c'è anche un vero e proprio **"Help desk" realizzato in sinergia tra notai e agenti immobiliari**, fatto apposta per dare informazioni specifiche e risolvere dubbi sugli argomenti relativi alla compravendita».

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it