

## Perché il valore di mercato non può essere assunto a prezzo a base d'asta

Nelle esecuzioni immobiliari, o nelle procedure fallimentari, vi sono diversi aspetti difformi dal libero mercato che possono modificarne il valore:.

**1. - Difficoltà a visionare l'immobile.** Questo punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui è possibile farlo, spesso i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno prima (7-10 gg.) rispetto alla data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Con un preavviso così limitato, non è possibile prendere una decisione così importante come l'acquisto di un immobile; spesso sono necessarie più visite prima della decisione finale.

Un annuncio contenuto nella Rivista delle Aste Giudiziarie così recita: "*Visite sabato, ogni due settimane, ore 09.00-11.00 previo appuntamento 48 ore prima*".

Si noti l'abissale differenza fra il libero mercato, dove il venditore è sempre disponibile a far visionare l'immobile, anche ripetutamente, al potenziale acquirente, e le procedure di espropriazione immobiliare.

**2. - Decreto di trasferimento e possesso del bene.** Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di aver accesso allo stabile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta, non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono entrati nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi, anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

Nel libero mercato, dopo il compromesso, normalmente l'acquirente è autorizzato a compiere tutte quelle operazioni preliminari che servono per ristrutturare o arredare l'immobile: sopralluoghi, rilievi, ecc., pertanto - , quando pagherà il saldo del prezzo, al momento del rogito notarile, sarà così nelle condizioni di eseguire, dal giorno seguente, quanto programmato.

**3. - Mancata garanzia sui vizi.** La vendita avviene senza la garanzia, presente nel libero mercato, per i vizi sul bene: 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.

**4. - Il tempo che intercorre fra il momento della valutazione ed il giorno dell'asta**

In periodi di svalutazione monetaria, e con un mercato in fase di forte espansione, questo favoriva la vendita dei beni all'asta, perché il valore correttamente determinato alcuni anni prima, al momento dell'asta, a volte, era meno di metà del valore di mercato.

In questo momento, con un mercato in fase recessiva, i prezzi correttamente determinati all'epoca della valutazione, all'atto della vendita all'asta, sono abbondantemente superiori al valore di mercato.

Per questi motivi è opportuno eseguire una revisione a tavolino del rapporto di valutazione, a ridosso dell'avviso d'asta con il quale si dispone la vendita dell'immobile.

**5. - La mancata attività di marketing** durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine.

Nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo: non vi è un prezzo al di sotto del quale il bene può essere estromesso dalla procedura e destinato a fini sociali.

**6. - Imposta per il trasferimento del bene.** Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è, infatti, pari al prezzo di aggiudicazione, e non al valore catastale del bene (parametro normalmente più basso e utilizzato nelle compravendite nel libero mercato).

Il fenomeno porta spesso gli aggiudicatari ad aspettare un'asta in più per recuperare questa distorsione fiscale.

**7. - Fido bancario.** Il tribunale vuole essere pagato, per l'intera cifra, entro 30 giorni, ma il decreto di trasferimento è un procedimento che richiede del tempo, quindi nessuna banca farà un mutuo su un immobile non in proprietà, ma concederà solo un fido in conto corrente con interessi elevati e, comunque, garantito.

Se non si riesce ad ottenere il mutuo, si perde la cauzione versata nella misura del 10% del prezzo posto a base d'asta.

**8. - Oneri precedenti.** Tra i costi da sostenere nell'acquisto di un immobile in condominio vi sono quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati, il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto.

**9. - Una diminuzione del prezzo**, pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato.

**10. - Uno sconto per favorire l'acquisto all'asta** in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

**11. - Esenzione degli onorari notarili.** Il decreto di trasferimento dell'immobile è redatto gratuitamente dalla cancelleria del Tribunale. Bisogna però evidenziare che il risparmio è relativo solo agli onorari notarili, in questo momento di libera contrattazione, e non alle imposte comunque e sempre dovute.

**12. - Mancanza dell'agenzia immobiliare.** Per partecipare all'asta è sufficiente la redazione di una domanda su un modulo, disponibile in cancelleria; pertanto non è necessaria l'intermediazione.

In questo caso, anche nel libero mercato, se acquirente e venditore entrano in contatto direttamente, manca comunque l'agenzia immobiliare ed i relativi costi correlati.

Concludiamo facendo notare che tutte queste divergenze devono essere valutate dall'esperto stimatore e e considerate in aggiunta al valore di mercato, per giungere alla definizione corretta del valore da porre a base d'asta.