

**I volti della crisi**  
 IL DEBITO DELLE FAMIGLIE

**Il fenomeno.** Oltre 130mila gli immobili inclusi nelle procedure giudiziarie

**Il divario.** Solo un caso su dieci riguarda beni intestati a società

# Cresce il rischio della casa all'asta

I pignoramenti sono aumentati di oltre il 5% nel primo trimestre del 2009

**Andrea Maria Candidi**

Sale la febbre ai conti delle famiglie e cresce il rischio di vedersi portare via la casa, anche per debiti di qualche migliaio di euro. Complice l'attuale congiuntura, sono ancora in aumento le richieste di pignoramento depositate nei Tribunali dai creditori insoddisfatti. Spesso istituti di credito attivati dal mancato pagamento della rata del mutuo o del prestito personale.

Un forte trend da due anni a questa parte: nei primi tre mesi del 2009 l'incremento tra i circondari censiti è tuttavia contenuto al 6% rispetto allo stesso periodo del 2008, ma sale al 19% se calcolato sul 2007. Il tutto, secondo il ministero della Giustizia, si traduce in circa 130mila procedimenti pendenti: 130mila proprietari di fronte allo spettro del pignoramento della casa.

I risultati dell'indagine sui

## CREDITORI A MANI VUOTE

Diminuiscono le proprietà effettivamente vendute nonostante l'incremento di quelle messe

all'incanto dai Tribunali

principalmente uffici giudiziari, infatti, sono confermati dalle Conservatorie dei registri immobiliari, gli organismi più sensibili a misurare l'esposizione debitoria dei nuclei familiari che possiedono almeno un appartamento. Perché è qui che si costituisce il serbatoio dei pignoramenti, poi tradotti in aste giudiziarie dai Tribunali. Numeri alla mano, in due anni, tra il 2006 e il 2008, la probabilità che l'immobile di famiglia finisca all'asta è aumentata di un terzo. Si è infatti passati dalle 16.575 iscrizioni del 2006 alle 21.679 del 2008 (+30,8%). Vero è che soggette al rischio sono anche le piccole società, ma le stime delle Conservatorie ci dicono che nove volte su dieci i destinatari sono persone fisiche.

A questi dati si contrappone, in parte, il flebile segnale positivo che si registra in questo scorcio di 2009. Lo forniscono ancora i registri immobiliari che hanno visto dimezzarsi, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, i pignoramenti iscritti: poco più

di 1.900 le segnalazioni giunte tra gennaio e febbraio 2009 contro le 4mila registrazioni degli stessi due mesi del 2008.

Un segnale derivante, in parte, dal calo dei tassi sui mutui. Ma anche - ed è forse più probabile - dall'abbandono, da parte dei creditori, di questo tipo di procedura. Segnali in questo senso, che dimostrano cioè come la formula dell'esecuzione immobiliare in Tribunale cominci a mostrare qualche crepa, li abbiamo registrati spesso nel corso di questa indagine. E il minore appeal delle esecuzioni immobiliari non dipende certo dalle modalità di svolgimento dell'iter - che, anzi, è stato reso più veloce da recenti riforme - quanto piuttosto nella forte flessione del "capitolo" finale della procedura. Cioè della vendita giudiziaria. In pratica tutte le cancellerie dei Tribunali hanno sottolineato come le aste rimangano spesso deserte. Oppure come subito prima dell'asta il debitore "trovi" i fondi per ripianare il debito che ha dato origine all'iter e le spese.

La crisi, in effetti, non colpisce solo le famiglie, ma deprime anche il mercato immobiliare. Non

solo. Una volta, in virtù di basi d'asta vantaggiose per gli acquirenti, ciò non si sarebbe probabilmente verificato, ma oggi gli incanti sono quasi allineati ai valori di mercato diminuendone di fatto l'appetibilità.

Dietro il fenomeno dei pagamenti dell'ultima ora, invece, si allunga l'ombra di pratiche opache: debitori che saldano il dovuto con i soldi del creditore "salvando" la propria casa. Che poi verrà ceduta con congruo sconto proprio al generoso finanziatore.

Comunque sia, il calo delle vendite è confermato anche dai tecnici del ministero della Giustizia. Nel primo semestre del 2008 sono state completate 6.442 vendite di immobili all'asta, con una flessione del 15% circa rispetto al primo semestre del 2007, quando erano state 7.509.

© RIPRODUZIONI RISERVATE

**RADIO 24**  
 LA PASSIONE SI SENTE

**GLI APPUNTAMENTI SU RADIO 24**

Il tema del consolidamento del debito anche a Radio 24

a Salvadanaio, in onda **oggi dalle 12 alle 13**

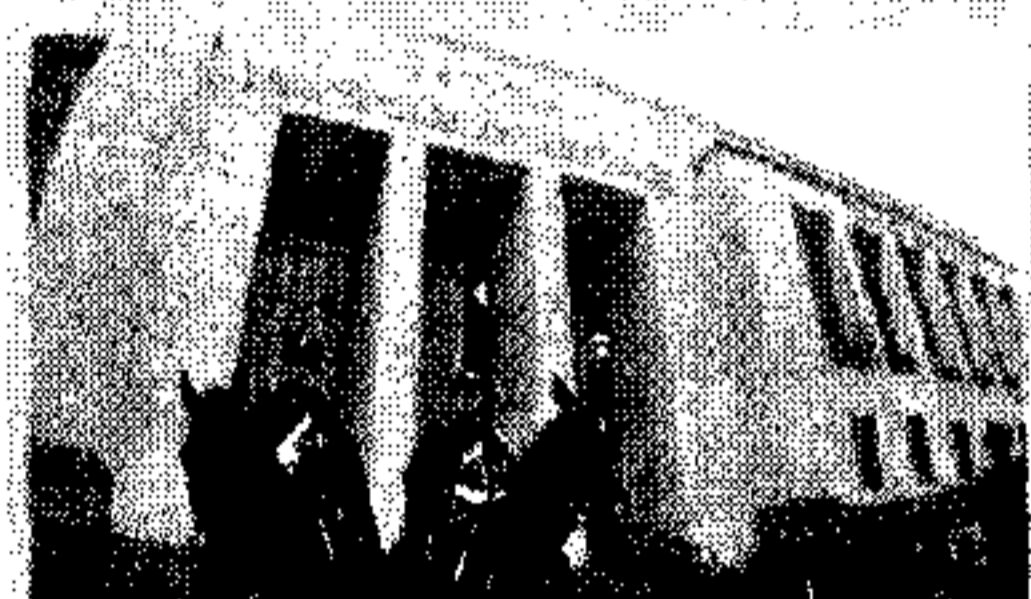


## Il bilancio

### NELLE AULE DI GIUSTIZIA

Procedimenti esecutivi immobiliari iscritti nei principali Tribunali

Tribunale	Primo trimestre 2009	Diff. % 2009-08	Diff. % 2009-07
Alba	44	4,8	63,0
Alessandria	111	7,8	76,2
Ariano Irpino	17	0,0	- 5,6
Bolzano	106	10,4	8,2
Brescia	250	5,5	29,5
Como	143	-19,7	27,7
La Spezia	57	18,8	58,3
Lodi	123	7,9	92,2
Lucca	84	-2,3	-3,4
Mantova	71	0,0	36,5
Milano	798	4,5	12,7

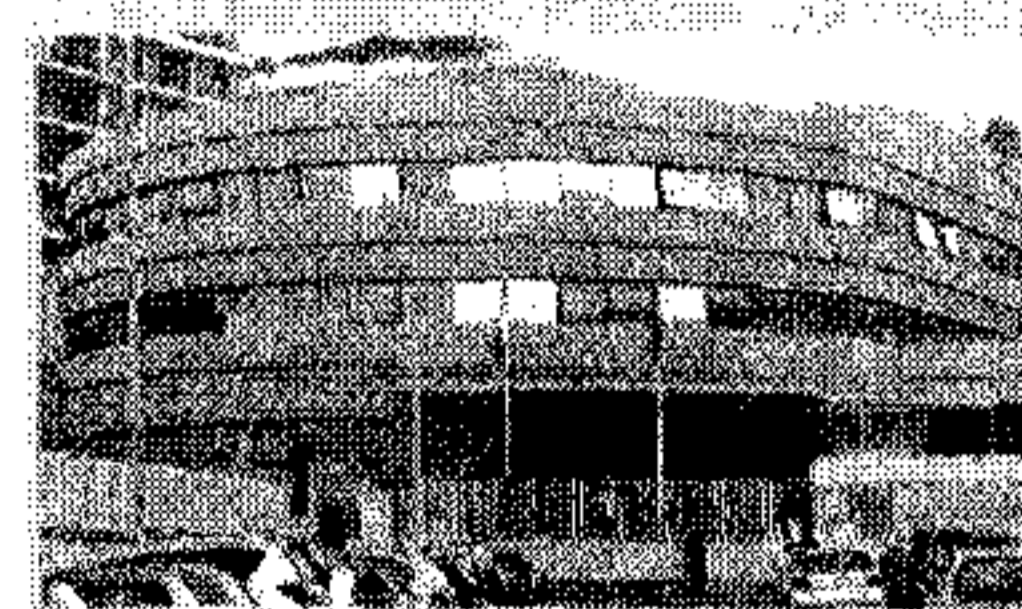


#### A Milano

L'incremento di procedure esecutive depositate presso il Tribunale meneghino è leggermente sotto la media dei principali uffici giudiziari

Modena	127	0,8	39,6
Monza	367	21,9	51,0
Napoli	431	- 8,9	-15,2
Padova	206	3,5	21,9
Piacenza	53	-11,7	43,2
Pinerolo	39	-18,8	-4,9

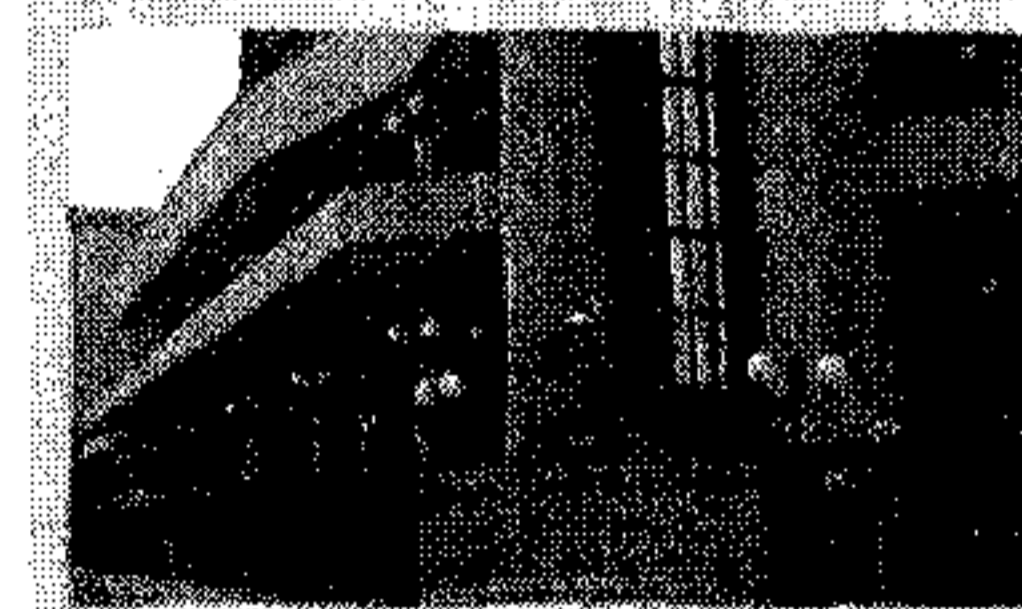
Tribunale	Primo trimestre 2009	Diff. % 2009-08	Diff. % 2009-07
Pisa	129	74,3	84,3
Ravenna	96	23,1	24,7
Roma	1.850 (*)	-	-



#### Nella provincia romana

È sceso, nel corso del 2008, il numero di pignoramenti depositati in Conservatoria. Dai 1.021 del 2006 e i 1.216 del 2007, si è passati a 916

Savona	89	18,7	18,7
Sciacca	17	88,9	21,4
Siracusa	65	-35,0	-32,3
Sondrio	51	145,8	92,5
Spoletto	19	18,8	72,7
Torino	568	4,4	33,3



#### In Piemonte

Sono 1.836 i pignoramenti iscritti nel corso del 2008 presso le Conservatorie dei registri immobiliari. Circa il 19 per cento in più rispetto all'anno precedente

Trapani	76	7,0	1,3
Vicenza	119	1,7	2,6
Voghera	65	5,7	18,2
<b>Totale tribunali censiti</b>	<b>4.474</b>	<b>5,2</b>	<b>16,7</b>

Nota: (\*) l'ultimo dato disponibile del Tribunale di Roma è relativo ai primi nove mesi del 2008

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati dei tribunali

### NELLE CONSERVATORIE

Numero di pignoramenti iscritti presso le Conservatorie

Regione	Anno 2008	Diff. % 2008/07	Diff. % 2008/06
Abruzzo	482	5,0	5,2
Basilicata	214	-15,1	-27,5
Calabria	601	13,4	3,6
Campania	1.851	-15,0	-10,8
Emilia Romagna	1.419	16,8	58,2
Friuli Venezia Giulia	242	19,2	93,6
Lazio	1.602	-16,7	-5,6
Liguria	593	0,3	22,3
Lombardia	3.518	13,1	73,6
Marche	604	2,5	47,0

Regione	Anno 2008	Diff. % 2008/07	Diff. % 2008/06
Molise	146	7,3	27,0
Piemonte	1.836	18,7	60,2
Puglia	2.044	20,0	40,7
Sardegna	549	3,8	15,6
Sicilia	2.348	8,2	21,5
Toscana	1.366	13,4	39,0
Umbria	364	-10,8	27,3
Valle d'Aosta	29	20,8	81,3
Veneto	1.871	15,9	67,2
<b>Totale</b>	<b>21.679</b>	<b>6,3</b>	<b>30,8</b>

Nota: Non sono conteggiati i pignoramenti delle aree che hanno una gestione catastale di tipo tavolare come le province di Trieste, Gorizia, Trento e Bolzano

Fonte: Lince