

LA STORIA



MARIANGELA LA TELLA

Vendite al rallentatore per le aste giudiziarie

Gia le procedure sono laboriose, se poi ci si mette la crisi i tempi diventano biblici. E così anche per le aste giudiziarie i tempi si allungano e i beni restano al banco. Secondo i dati del ministero della Giustizia, che confrontano i primi sei mesi del 2010 con lo stesso periodo del 2009, le vendite giudiziarie in tutta l'area sono calate del 19% con picchi che arrivano al -67,83% di Terni, al -89,3% di Pistoia fino al -97,2% di Ferrara.

Nella maggior parte dei casi è la crisi economica a determinare la riduzione delle aggiudicazioni: sempre più difficile trovare gli acquirenti con la conseguenza dell'allungamento dei tempi di vendita che, come nel caso del tribunale di Perugia, possono raggiungere anche a sette anni e una lunga sequela di esperimenti d'asta infruttuosi con ribassi del prezzo base superiori al 75% del valore del bene.

Vanno quindi a rilento i beni immobili mentre la situazione appare più fluida per i beni mobili. Tra 2009 e 2010, infatti, le vendite mobiliari sono cresciute del 8% anche grazie alla maggiore pubblicità che viene data agli incanti.

Servizio > pagina 5



LA STORIA
Giustizia&mercato



Tempi lunghi. A Perugia servono fino a sette anni per portare a termine le procedure di vendita

La crisi rallenta le aste giudiziarie

Rallenta il mercato delle aste giudiziarie immobiliari nel Centro-Nord. Secondo i dati del ministero della giustizia, che confrontano i primi sei mesi del 2010 con lo stesso periodo del 2009, la crisi avrebbe inciso sulle vendite giudiziarie che, in tutta l'area calano del 19% con picchi che arrivano al -67,83% di Terni, al -89,3% di Pistoia fino al -97,2% di Ferrara.

Nella maggior parte dei casi è la crisi economica a determinare la riduzione delle aggiudicazioni: sempre più difficile trovare gli acquirenti con la conseguenza dell'allungamento dei tempi di vendita che, come nel caso del tribunale di Perugia, possono raggiungere anche i 7 anni ed una lunga sequela di esperimenti d'asta infruttuosi con ribassi del prezzo base superiori al 75% del valore del bene.

«A causa della crisi – spiega Piervincenzo D'Adamo che è il guida l'ufficio di coordinamento delle vendite delegate ai notai del tribunale di Bologna – i tempi di vendita si sono raddoppiati e adesso arrivano ai due anni, in assenza di ricorsi, opposizioni o altre patologie processuali. Prima del 2007 riuscivamo a vendere i beni in 14 mesi, alla seconda asta».

L'allungamento dei tempi di vendita comporta, inoltre, un disallinea-

mento del prezzo stimato del bene con i valori di mercato. In pratica, le perizie effettuate tre anni fa, quando non era ancora scoppiata la crisi immobiliare, oggi rendono eccessivo il prezzo del bene venduto all'asta considerato che, di norma, le vendite giudiziarie consentono risparmi anche del 30% sui beni acquistati.

Talvolta i beni non si vendono perché sono difficilmente ricollocabili sul mercato. Come ad esempio, spiega il notaio Rita Merone, dell'ufficio di coordinamento dei notai a cui, dal 2000, il tribunale ha affidato la gestione delle vendite giudiziarie «i capannoni industriali che provengono dalle vendite fallimentari. Le difficoltà di vendita emergono anche dal fatto che il 44% degli esperimenti d'asta vanno deserti». Non si riescono a vendere neanche quegli immobili che, ancorché residenziali, sono collocati in contesti isolati, come ad esempio, le zone montane o altre aree poco appetibili per il mercato. «Abbiamo alcuni immobili – fanno sapere dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Pistoia – che proprio non riusciamo a vendere nonostante i continui ribassi del prezzo base d'asta disposti dai giudici. Sono per lo più case di montagna, isolate che nessuno vuole. È un problema serio per noi perché il 60% del nostro territorio è montano». Al calo delle vendite però, non corrisponde una riduzione dei pignoramenti che, secondo i dati forniti dal ministero sono in costante aumento: +57% tra il 2006 ed il 2009 con l'Emilia-Romagna in testa sulle esecuzioni immobiliari (+76%, seguita dalle Marche, 68%, Toscana, 40%, e Umbria 40%). Il dato rivela una certa difficoltà degli uffici giudiziari, soprattutto quelli più piccoli (come Ferrara, ad esempio dove calano le vendite del 97% e anche i provvedimenti dei giudici del 98% o Camerino, -54% le vendite e -41% le ordinanze), i quali operano in presenza di gravi carenze di organico. «Abbiamo una carenza del 25% – spiega Gualberto Mirabile, primo dirigente del tribunale di Grosse-

to – e qui tutti fanno tutto. Il problema si aggraverà tra due anni quando andranno in pensione altre sei persone. Temo che avremo seri problemi ad andare avanti».

È vero anche, però, che la crisi rende più agevole, per i veterani delle aste, la possibilità di acquistare dei beni a prezzo base d'asta dal momento che, presentandosi spesso un solo acquirente alla vendita, non ci sono offerte che fanno lievitare i prezzi. «Questo accade – spiega Alessandro Olleni, presidente del Cda di Incanto.net Spa, società che si occupa di vendite giudiziarie – nel 30% dei casi e può determinare un danno per i creditori perché il bene viene venduto ad un prezzo inferiore al debito».

Diverso il discorso per le vendite giudiziarie mobiliari che, secondo il ministero, sono cresciute, tra il 2009 ed il 2010 dell'8 per cento. «L'incremento delle vendite in talune aree – spiega Leopoldo Garghella, direttore dell'istituto vendite giudiziarie di Marche sud e Perugia – è legato anche alla maggiore pubblicità delle aste che ora viene fatta online. Oggi, alle aste vengono acquirenti da tutt'Italia con una media di circa 2 mila presenze alla volta».

Mariangela Latella

© RIPRODUZIONE RISERVATA

All'incanto

Provvedimenti di vendita emessi dal giudice nel primo semestre 2010 e variazione % sullo stesso periodo del 2009

Tribunali	Beni mobili				Beni immobili			
	Provvedimenti 2010	Var. % sul 2009	Vendite eseguite	Var. % sul 2009	Provvedimenti 2010	Var. % sul 2009	Vendite eseguite	Var. % sul 2009
Emilia-R.	1.254	-10	630	-1	1.389	-20	522	-1,7
Marche	913	11	425	3	690	28	149	15,5
Toscana	2.278	1	970	21	555	-56	201	-32,8
Umbria	852	-17	196	-2	122	-76	52	-71,6
CENTRO-NORD	5.297	-4	2.221	8	2.756	-32	924	-19,1

Fonte: Elaborazioni Sole-24 Ore su dati del ministero della Giustizia