

Aste in crescita del 15% (ma vanno deserte)

Ribassi medi del 39% e meno di un terzo chiude con «tutto venduto»
Un mercato che fa gola a banche e professionisti

Michela Finizio

■ Più di 3.300 aste giudiziarie di beni immobili al mese. È questo il dato medio relativo alle ordinanze emesse dai tribunali per disporre la vendita di una o più unità pignorate. A finire all'asta sono immobili di ogni tipo: attici, ville e hotel oppure appartamenti, cantine e capannoni. Il peso delle sofferenze bancarie e l'incremento delle morosità non ha fatto altro che far lievitare il fenomeno: il numero di procedimenti esecutivi pendenti è salito del 13% dal 2008 al primo semestre 2011 (ultimo dato disponibile del ministero della Giustizia); e i pignoramenti sopravvenuti nel 2011 (dati **Jupiter-Cerved**) sono stati oltre 44mila, il 18% in più rispetto all'anno precedente.

Nel 2010, secondo le statistiche del ministero della Giustizia, il numero medio di aste giudiziarie di immobili si fermava a circa 2.800 al mese. Nel primo semestre del 2011 le ordinanze disposte dai tribunali italiani sono aumentate in modo consistente: se l'andamento venisse confermato dai dati di fine anno, si stima un incremento del 15% di vendite giudiziarie effettuate. Il boom di aste si scontra, però, con il numero di «vendite attuate», cioè esitate positivamente, nelle quali nessun bene è rimasto invenduto: nei primi sei mesi del 2011 il rapporto tra vendite attuate e vendite disposte è stato solamente del

32,5 per cento (trend costante negli ultimi tre anni).

LE TENDENZE

Tra i 256 lotti messi all'asta a febbraio dal Tribunale di Trento, ad

esempio, c'erano gioielli degli anni 70 come l'hotel Costa Rotian di Comezzadura con 75 posti letto, campo da tennis piscina e parco in saldo a 2 milioni e 200mila euro. Per chi cerca una casa per le vacanze la scelta è davvero vasta: a Madonna di Campiglio si va appartamenti vicino alle piste acquistabili a 350mila o 810mila euro a seconda della metratura, fino a un attico spettacolare su due livelli, al prezzo base di 2 milioni di euro.

Fino a qualche anno fa all'asta si trovavano, solo e soprattutto, immobili di bassa qualità, periferici o vecchi capannoni dati in garanzia. Oggi invece ci sono anche posizioni immobiliari interessanti e di pregio: residenze in zone centrali o semi centrali dei capoluoghi di provincia o, spesso, unità abitative in località turistiche che hanno, crisi del mercato permettendo, una forte "rivendibilità". Almeno sulla carta.

ASTE DESERTE E AL RIBASSO

Le difficoltà creditizie crescono – dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo – ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i da-

ti Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita dell'11% rispetto al 2007.

L'EVOLUZIONE DEL MERCATO

Le aste giudiziarie fino a qualche anno fa erano frequentate solo da un pubblico specializzato, di pochi professionisti. E su questo mercato ha sempre pesato la poca trasparenza. Il miglioramento quantitativo e qualitativo delle aste sta oggi creando spazi interessanti in cui inserirsi. Operatori specializzati, fondi immobiliari e studi professionali strutturati stanno guardando con interesse a questo segmento. In particolare le banche, interessate a difendere il valore degli immobili in portafoglio: i ribassi sono così consistenti che vanno a detrimento dell'ipoteca e preoccupano il settore creditizio. Ecco perché si sente, sempre più spesso, l'esigenza di porre un argine e trasformare questo fenomeno in opportunità.

Si calcola che le aste «rappresentino circa il 6% delle transazioni immobiliari, con un potenziale di crescita molto significativo», ha dichiarato Alberto Carpani, ad di **Prisma Sgr**, che ha appena lanciato un prodotto ad hoc per il settore, con due partner operativi specializzati. Da un lato la società di consulenza immobiliare **Resolution** (Jupiter-Cerved) che si occupa della valorizzazione delle garanzie immobiliari collegate a crediti in sofferenza; dall'altra la rete commerciale di vendita **Fondocasa**, per la fase di acquisizione e valutazione degli immobili.

Le statistiche

BOOM DI ASTE

Numero di ordinanze «emesse» in cui il giudice dispone la vendita di uno o più beni immobili all'asta e vendite «attuata», cioè esitate positivamente in cui nessun bene è rimasto invenduto (I sem 2011)

| REGIONE | EMESSE | ATTUATE |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Abruzzo | 657 | 213 |
| Basilicata | 89 | 11 |
| Calabria | 611 | 153 |
| Campania | 759 | 419 |
| Emilia Romagna | 1.905 | 571 |
| Friuli V. G. | 406 | 206 |
| Lazio | 1.423 | 512 |
| Liguria | 629 | 169 |
| Lombardia | 3.494 | 1.293 |
| Marche | 732 | 163 |
| Molise | 84 | 52 |
| Piemonte | 1.965 | 325 |
| Puglia | 1.492 | 601 |
| Sardegna | 996 | 178 |
| Sicilia | 1.639 | 464 |
| Toscana | 1.281 | 431 |
| Trentino A.A. | 343 | 78 |
| Umbria | 429 | 100 |
| Valle d'Aosta | 35 | 26 |
| Veneto | 885 | 487 |
| Totale | 19.854 | 6.452 |

FONTE: ministero della Giustizia

PIGNORAMENTI IN CRESCITA

Numero di pignoramenti immobiliari sopravvenuti

| | |
|------|--------|
| 2008 | 30.681 |
| 2009 | 30.591 |
| 2010 | 37.472 |
| 2011 | 44.027 |

FONTE: Cerved Group

GUIDA PRATICA ALLE VENDITE GIUDIZIARIE

Partecipare a un'asta giudiziaria, in teoria, è abbastanza semplice. Eppure non sono in molti a prendervi parte. Chiunque lo può fare, a eccezione del debitore esecutato o fallito. Si svolgono in giorni prefissati attraverso il confronto diretto tra gli aspiranti. Un perito viene incaricato di fissare la base d'asta, valutando l'immobile. Ed ecco, per gli interessati, alcune regole da seguire



1 Leggere bene l'ordinanza

Per evitare brutte sorprese, è bene leggere nel dettaglio l'ordinanza di vendita allegata all'annuncio d'asta, che contiene tutti i dati dell'immobile (suddivisione in lotti, la perizia, servitù passive, perizia tecnica, base d'asta ecc.) e le informazioni sulla procedura di vendita (giorno e ora dell'asta, l'offerta minima, la cauzione e le modalità di aggiudicazione)



2 Si può visitare l'immobile

È possibile partecipare anche tramite avvocato (da nominare) o mandatario munito di procura speciale. È possibile visitare prima l'immobile contattando il custode nominato dal tribunale, cui spetta affiancare gli interessati anche fornendo la documentazione necessaria. Il suo nome è indicato nell'annuncio d'asta.



3 L'offerta va depositata prima

Per partecipare è necessario depositare l'offerta d'acquisto entro il giorno precedente la vendita presso la Cancelleria del Tribunale (sezione Esecuzioni immobiliari) con l'indicazione del prezzo offerto, i dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico, tempi e modalità del saldo (rispettando le modalità previste dall'ordinanza)



4 L'assegno per la cauzione

All'offerta, in carta da bollo di 14,62 euro, bisogna allegare un assegno circolare non trasferibile (o tramite versamento su apposito libretto bancario/postale) pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che in caso di acquisto verrà scalato dal prezzo di aggiudicazione o restituito), intestati alla Procura esecutiva



5 Aggiudicato in soli 3 minuti

In sede d'asta l'immobile è aggiudicato qualora trascorrono 3 minuti dall'ultima offerta senza che avvengano rilanci. L'aggiudicazione è provvisoria (se la vendita è «per incanto», ci sono ancora 10 giorni entro i quali possono essere presentate nuove offerte, efficaci solo se superano di un quinto il prezzo fissato all'asta)



6 Il saldo entro 60 giorni

Si formalizza il trasferimento di proprietà solo con il versamento del saldo, che dovrà avvenire (di solito entro 60 giorni) secondo le modalità indicate nell'ordinanza. È possibile sottoscrivere un mutuo con la propria banca oppure con quelle che hanno sottoscritto una convenzione con il Tribunale. È opportuno informarsi in anticipo



7

Nessuna spesa notarile

Se non si rispetta il termine del saldo decade l'aggiudicazione e la cauzione viene trattenuta come multa. Il decreto di trasferimento disposto dal giudice ha la stessa valenza del rogito, cancella ipoteche e pignoramenti, senza spese notarili. Se ci sono spese condominiali arretrate l'acquirente è tenuto a pagare l'anno in corso e il precedente

8

Le agevolazioni prima casa

Si pagano i normali oneri fiscali (Iva o Imposta di registro, ipotecaria e catastale, bolli), ma non ci sono spese di mediazione e si può godere delle normali agevolazioni (ad esempio per la prima casa). Le somme a copertura delle spese di procedura (oneri di aggiudicazione, trascrizioni e volture) sono per legge a carico dei creditori pignoranti

9

Lo sfratto degli inquilini

Per gli immobili occupati da debitori o altri soggetti privi di titolo (ad esempio locazione registrata prima del pignoramento), il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per ottenere il rilascio dei locali: potrà essere richiesto all'ufficiale giudiziario (non è sottoposto alla graduazione degli sfratti, quindi può servire anche un anno)

