di Teresa Campo

Dovrebbero essere una via efficace per le banche per liberarsi dei crediti incagliati sanando le situazioni di sofferenza. E invece, pur protagonisti dal 2009 in poi di un vero e proprio boom a causa della crisi economica finanziaria, il settore delle aste immobiliari giudiziarie, il cui ricavato va a rimborsare il credito bancario, resta farraginoso. Al punto che, se da un lato negli ultimi tre anni il numero delle aste immobiliari tenute nei Tribunali italiani è decisamente aumentato, molto più velocemente è cresciuto quello delle aste andate deserte. O meglio, a essere snobbate sono oltre il 90% delle prime aste, cioè quelle al prezzo del Ctu (Consulente tecnico d'ufficio) mentre, secondo quanto rilevato dall'osservatorio della società immobiliare Fare Npl, all'aggiudicazione non si arriva prima della terza asta, a prezzi in media dimezzati rispetto a quelli di partenza indicati dal Ctu.

L'asta è la fase finale della procedura esecutiva in cui l'immobile posto a garanzia di un mutuo viene messo in vendita dal Tribunale a un prezzo stabilito da un perito nominato dal Tribunale (appunto il Ctu): in caso di mancanza d'offerta nella prima asta, il prezzo viene ribassato del 25% e si fissa una nuova asta.

A peggiorare la procedura ha indubbiamente contribuito la normativa del 2006 che prevede sempre due aste, la prima senza incanto e la seconda con incanto allo stesso prezzo. Col risultato che prima di riuscire ad aggiudicare un immobile e concludere una procedura esecutiva bisogna assistere in media ad almeno cinque aste, le due rese obbligatorie dalla nuova normativa più tre di media per l'aggiudicazione. Con un enorme spreco di costi e di tempo. «Ma non si tratta dell'unico problema che impedisce un buon funzionamento del meccanismo», spiega Massimiliano Bertolino, amministratore delegato della società immobiliare Fare Npl. La normativa del 2006 infatti ha di partenza duplicato il numero di tentativi: l'asta senza incanto è quella presentata dall'offerente in busta chiusa a un prezzo non inferiore alla base d'asta. In presenza di più offerte però l'immobile non viene aggiudicato a quella più alta, ma si apre un'asta tra tutti i partecipanti partendo dal prezzo più alto. Peccato che raramente un'offerta in busta chiusa superi la base d'asta, perché vuol dire che l'offerente non ha capito come funziona la procedura. E anche in caso di asta deserta è inutile passare a quella con incanto in quanto, se nessuno ha ritenuto congrua la base d'asta, tantomeno riterrà congruo un prezzo più alto. Va inoltre considerato che in alcuni tribunali (quello di Roma per esempio) il tempo che passa

ASTE GIUDIZIARIE Percorso a ostacoli per comprare gli immobili ipotecati che garantiscono i mutui incagliati. Tempi lunghi prima di concludere una vendita e non pochi rischi per gli acquirenti. E crolla l'incasso delle banche

Sofferenze senza uscita

Primo closing per il fondo che compra in asta

Se, a dispetto del boom, le aste giudiziarie non riescono ad attrarre i normali cittadini, non così accade con i professionisti. Al punto che Prisma sgr ha creato Revolution, fondo immobiliare esplicitamente dedicato agli immobili venduti con questa procedura. «A due mesi dal lancio siamo ormai prossimi al preclosing», spiega Federico Musso, direttore commerciale della sgr, «corrispondenti a 10-15 milioni rispetto ai 25-30 previsti, segno dell'interesse degli investitori per il prodotto». Il fondo del resto, della durata di sette anni, parla di un rendimento target dell'8%. Lo stesso Musso conferma comunque le difficoltà insite nell'acquisto in asta - da una corretta valutazione dell'immobile agli aspetti legali - e per questo il fondo ha stretto accordi con Jupiter (gruppo Cerved), società specializzata in contenziosi immobiliari che gestirà gli aspetti legali, e col network Fondocasa (200 agenzie in

tutta Italia) che interverrà sulla valutazione prima e sulla parte commerciale poi. «Con Jupiter stiamo valutando i primi possibili acquisti e abbiamo individuato diverse occasioni interessanti», spiega Musso, «anche se ovviamente l'operatività partirà dopo il closing, tra un mese circa, quando la situazione potrà essere diversa. Ovviamente le occasioni non si trovano nei mercati top, come il centro di Milano o di Roma, ma cominciano ad arrivare in asta offerte che prima non c'erano: case in località turistiche attraenti oppure nel centro storico di città medie come Varese e Brescia. E comunque qualcosa abbiamo visto anche a Milano, vicino a Piazza Repubblica». Il fondo, che conta di chiudere la prima operazione entro l'estate, comprerà a sconto almeno del 40% sul prezzo di mercato, e soprattutto beni velocemente rivendibili, con l'idea di ruotare due volte il portafoglio prima della scadenza.

tra l'asta senza incanto a quella con incanto è di diversi mesi, anche un anno, e quindi all'inutilità della doppia asta si aggiunge la perdita di un sacco di tempo.

Il secondo problema nasce dal Ctu, la cui perizia giurata descrive dettagliatamente l'immobile e ne dà un valore al metro quadro sulla base di valori comparabili. Ma anche qui i tempi lunghi della procedura creano gravi intoppi: spesso l'immobile va in asta con notevole ritardo (anche di anni) rispetto alla stima del Ctu e se il mercato, come oggi, è ribassista è ovvio che il prezzo risulti fuori mercato. In aggiunta, spesso i valori comparabili non sono molto reali perché in certe zone le transazioni non sono abbastanza numerose o recenti (basti pensare agli immobili di tanti piccoli centri italiani).

Altro problema è la difficoltà di comprensione della perizia del Ctu per molti dei potenziali acquirenti, che quindi preferiscono non partecipare agli esperimenti di vendita se non a valori molto allettanti (e quindi molto inferiori al valore potenziale di mercato). Il mercato d'asta è quindi poco liquido e comprensibile solo per pochi operatori specializzati, a scapito del valore di aggiudicazione.

Ma, come per i normali acquisti immobiliari, è il mutuo un'altra delle cause di diserzione a molte aste. L'acquisto in asta avviene infatti depositando il 10% a titolo di cauzione per poi, in caso di aggiudicazione, versare il 90% restante entro 30-60-90 o 120 giorni a seconda del tribunale che tiene l'asta. Se in questo periodo il saldo non viene versato, l'aggiudicatario perde il 10% versato e l'immobile, che viene quindi rimesso in asta. Un rischio piuttosto forte considerando le attuali difficoltà a ottenere un mutuo. «In base alla nostra esperienza di gestione di migliaia di aste», conferma Bertolino, «dal 2010 in avanti, con un picco a fine 2011, momento più acuto della crisi di liquidità delle banche italiane, sono aumentati di molto gli aggiudicatari che non hanno versato il saldo perdendo l'acconto. E dunque è anche questo fattore a tenere lontano dalle aste molti potenziali compratori».

Ma uno dei punti più importanti, e probabilmente il più evidente, è la difficoltà di visionare l'immobile. Spesso infatti (anche se la situazione negli ultimi anni è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto di asta. E anche quando è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al

I NUMERI DEI MUTUI IN SOFFERENZA

	2008	2009	2010	2011
❖ Numero di compravendite residenziali	809.000	684.000	609.000	612.000
❖ Numero di fallimenti	7.506	9.396	11.257	12.094
❖ Pignoramenti immobiliari	30.681	30.591	37.472	44.027
❖ Numero medio aste per aggiudicazione immobile	1,60	1,75	1,83	1,94
❖ Sconto medio aggiudicazione immobile	28%	32%	37%	39%

Fonte: Cerved Group

CONTRARIAN

Con Imu & C più mobilità del lavoro

Il presidente del Consiglio Mario Monti ha espresso nei mesi scorsi l'auspicio che la crisi, pur nelle difficoltà, possa stimolare il cambiamento di alcuni modi di pensare e comportamenti tipicamente italiani che ostacolano lo sviluppo. Dichiarazioni ambiziose, lette soprattutto in chiave di lotta all'evasione fiscale e alla corruzione, da realizzare però nel tempo, con appositi strumenti e maggiore determinazione. Ma in primis, nell'attesa di veder cambiare i comportamenti, il governo ha pensato ad aumentare le imposte. Nessuno ha però notato che proprio alcune nuove imposte potrebbero contribuire a cambiare i comportamenti, oltre ai saldi di bilancio dello Stato. Si prenda per esempio l'Imu, che molte famiglie si prestando a sperimentare, dolorosamente, nei prossimi mesi. Sarà un salasso, soprattutto per i proprietari di immobili frutto di sudati risparmi o di eredità, a cui non corrisponde un reddito corrente proporzionale. Costoro si troveranno a pagare maggiori imposte (indeducibili), sottraendole da entrate già modeste. È vero, la disponibilità di un patrimonio è segno di ricchezza, anche se immobilizzata e illiquida, e quindi tassabile almeno agli stessi livelli di quanto avviene in altre nazioni occidentali. Conseguenza immediata della maggiore imposta, uno 0,5% circa all'anno, magari su valori patrimoniali elevati in rapporto al reddito, sarà il calo del valore degli immobili; in seconda battuta, gradualmente ma inevitabilmente, i proprietari considereranno più liquidabili i beni immobiliari stessi. Ciò potrebbe modificare il pensiero radicato e tipico italiano per cui l'immobile, acqui-

stato o ereditato, è per sempre (o quasi).

Il forte legame con gli immobili di famiglia, a maggior ragione se poco tassati su base annuale come era avvenuto sino a oggi, spiega almeno in parte la ridotta disponibilità degli italiani alla mobilità. Mobilità ridotta soprattutto nelle zone di provincia; non ci si sposta da dove si ha la casa in cui è investito il patrimonio, anche se le opportunità di studio e di crescita professionale sarebbero maggiori altrove. Ma se il costo fiscale del mantenere un immobile aumenta e la disponibilità di reddito corrente diminuisce, le cose cambiano. In termini statistico-matematici, si può anche calcolare il coefficiente di correlazione tra imposte immobiliari e mobilità di famiglie e lavoro. Forse uno 0,5-1% di patrimoniale annua non sembra poter influire molto, ma se si considera il costo cumulato su orizzonti temporali più lunghi, quelli su cui si fanno certe scelte, la correlazione diventa alta. Se poi il governo giudicasse utile questa tendenza e volesse ampliarla, basterebbe ridurre le imposte immobiliari indirette, ipotecarie e di registro. Per spostarsi e comperare casa altrove le famiglie risparmierebbero qualcosa e anche lo Stato avrebbe dei benefici da un mercato immobiliare meno bloccato. E perché non pensare addirittura a un azzerramento temporaneo dell'imposta di registro per la prima casa? Sarebbe un grande stimolo, favorendo allo stesso tempo fiducia e mobilità delle famiglie. Visto lo scarso gettito attuale da tale imposta, anche il fisco farebbe una bella figura, rinunciando a poco. (riproduzione riservata)