

**Mercato fermo** La stretta creditizia ha rallentato anche la corsa agli acquisti «low cost»

# Crisi, deserte le aste per le case

Duemila pignoramenti in più, ma per vendere servono cinque gare

Una volta c'era la compagnia della morte e adesso c'è un certo mortorio. Nel mezzo sventa la crisi oppure, per dirla con un magistrato, «la testa condizionata dalla crisi». Nella compagnia militavano canaglie e usurai che monopolizzavano il mercato delle aste immobiliari. Minacce, vendette e ritorsioni contro chi intendeva comperare. Acquisti, va detto, che potevano e possono offrire ottimi affari. Ma non è un problema. Nel senso che, azzerata qualche annetto fa la compagnia della morte con l'introduzione di regole chiare e con una diffusissima pubblicità garanzia di trasparenza e controllo, oggi le aste delle case van quasi deserte. Nonostante una drammatica crescita di pignoramenti e di case sul mercato, bisogna attendere la quinta gara perché l'immobile venga venduto.

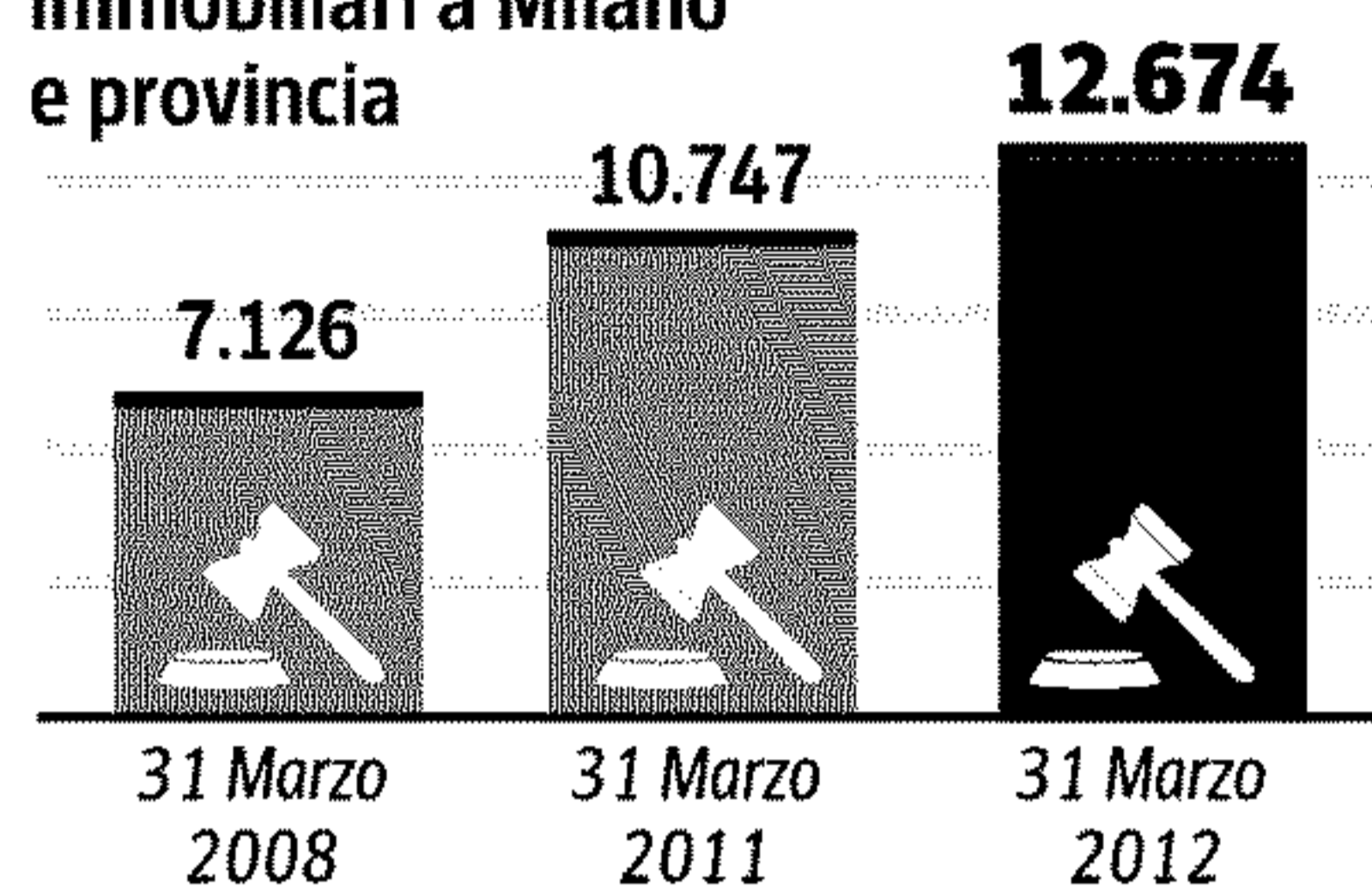
## Gli anni belli dei regali

Un'asta con incanto e l'altra senza, poi di nuovo una con incanto e l'altra senza. Per ogni coppia di aste il prezzo della casa scende del 25%. Alla quinta gara il valore è dimezzato. Benissimo, no? Non sempre. La maggior parte delle case pignorate sono state comprate nello scorso decennio, quando le banche avevano liquidità infinita e concedevano mutui con generosità spropositata e cifre fuori mercato, complici i periti che le gonfiavano ad arte.

Alla Terza sezione civile del Tribunale di Milano i magistra-

## Le abitazioni perdute

Le procedure di esecuzioni immobiliari a Milano e provincia



Oggi si arriva all'acquisto di una casa alla quinta asta. Prima, seconda, terza e quarta vanno deserte. Per ogni coppia d'asta (una con incanto e l'altra senza incanto, una con incanto e l'altra senza eccetera) il prezzo dell'immobile scende in media del 25%

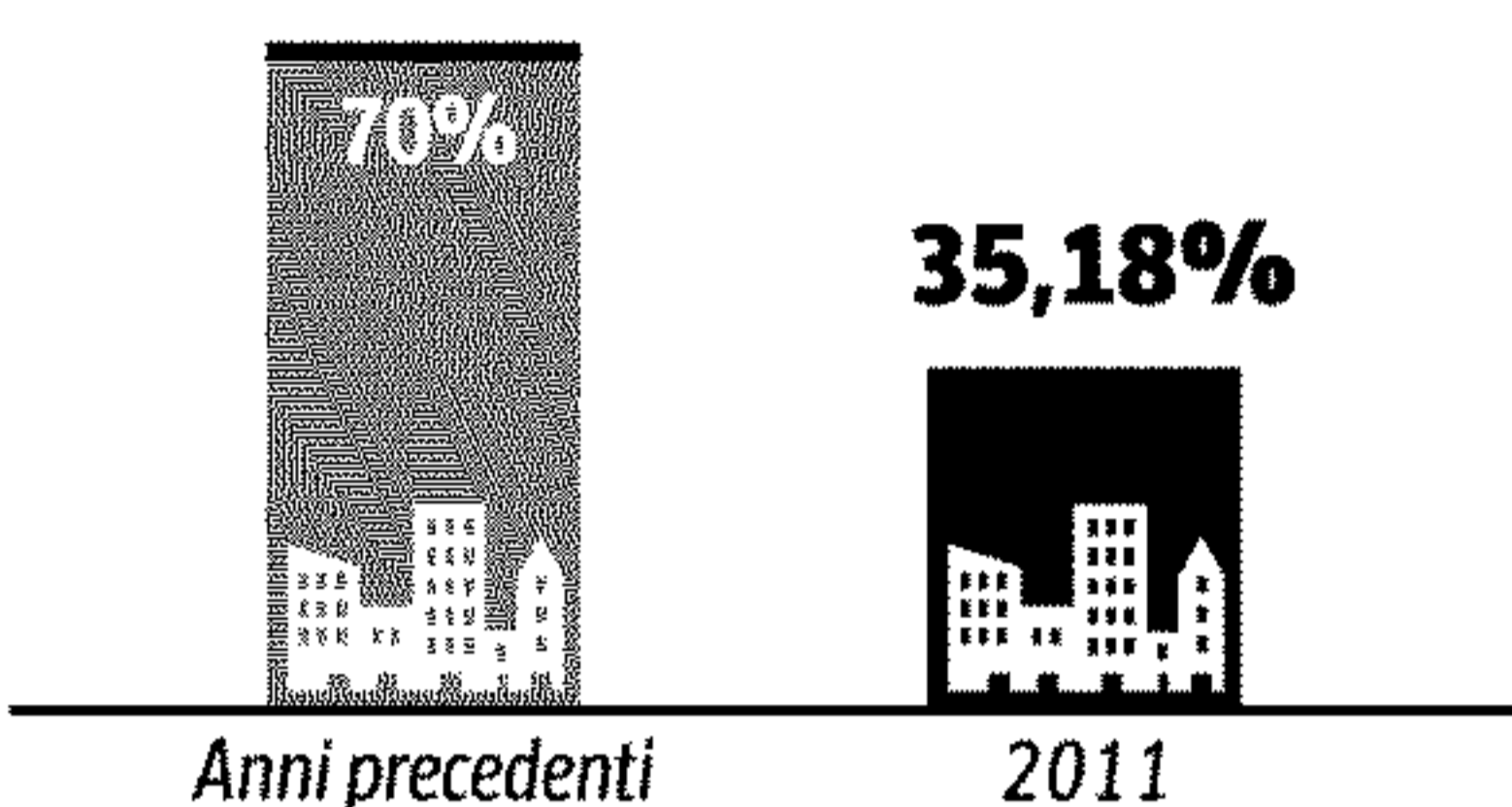
ti vivono i drammi delle abitazioni perse, la povertà che piomba d'improvviso, i reclami dei creditori che pretendono denaro, padri di famiglia che vendono mobili e letti, e poi si vedono decurtato con una sentenza un quinto dello stipendio per gli anni a venire così da poter ripianare il debito... Non è facile. A maggior ragione in questi mesi. Al 31 marzo del 2011 (fonte Tribunale) le procedure di esecuzioni immobiliari erano 10.747. Ecco, lo scorso 31 marzo, un anno esatto dopo, le stesse procedure erano 12.674. Sempre un 31 marzo, quello del 2008, le pratiche si fermavano a quota 7 mila. L'impennata di pignoramenti è inesorabile. E coincide con uno dei periodi

massimi di invenduto. Perfino nelle zone più virtuose.

## Il buon modello in frantumi

Apripista, esempio nazionale, modello da imitare, avamposto della legalità. A ragione, il Tribunale di Monza è da sempre elogiato per la capacità di aver ristrutturato e rinnovato la gestione delle aste immobiliari. I risultati non avevano tardato: a Monza la percentuale del venduto toccava il 70%. Tanto, tantissimo. Invece nel 2011 il venduto si è fermato al 35%. La metà precisa. La fonte è Asteimmobili.it, ditta brianzola di Biassoni, leader nelle vendite giudiziarie, con 20 mila gare attive quotidianamente su Internet e una media annua di 60 mila an-

Percentuale del venduto al Tribunale di Monza



Il Tribunale di Monza è preso a modello in tutt'Italia proprio per le aste immobiliari

Sono 20.000 le aste attive quotidianamente presenti su [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

## Crollo dei prezzi

Ogni due aste, il valore della casa scende del 25%: alla quinta si dimezza

## Valanga di debiti

Rispetto al 2008 l'aumento annuo dei pignoramenti sfiora i seimila

nunci. Rileggiamo un secondo, questo numero. Sessantamila. Tutte case pignorate. Un'ulteriore conferma della crisi. E dei debiti. E della povertà galoppante. Nel silenzio.

## I lamenti della concorrenza

Alle agenzie immobiliari le gare d'aste non piacciono. Rappresentano una concorrenza. Peraltro, è l'accusa delle agenzie, una concorrenza sleale. Sostengono che sia impossibile vedere dal vivo una casa che interessa. Sbagliato. Ogni immobile ha un suo curatore, basta rivolgersi a lui per le informazioni di rito e le visite.

Certo, non mancano gli ostacoli. Così, caso assai diffuso, sapendo che la banca si stava riprendendo la casa, l'ex proprietario ha smesso di pagare le spese condominiali e si è disinteressato delle infiltrazioni, delle crepe, della manutenzione. Il prezzo reale dell'immobile, alla fine, potrebbe superare di molto quello sulla carta. Basta questo a scoraggiare eventuali acquirenti? Dalla terza sezione del Tribunale di Milano ricordano che poche settimane fa è stata venduta una casa in pieno centro a pochi soldi, pochi se rapportati alla zona. Se andate a curiosare sugli annunci, trovate anche monolocali a 30 mila euro, ovviamente fuori dal centro, in località non amene, ma via, l'importante è accontentarsi, specie di 'sti tempi.

Andrea Galli

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Tribunale

# Crisi, deserte le aste per le case pignorate

A PAGINA 5

