

Immobili all'asta, ma nessuno li compra

In Tribunale si allunga la lista delle offerte. Sansone: c'è carenza di liquidità, difficile che siano ceduti al primo esperimento

di Laura Tonerò

Case in saldo, ma nessuno compra. La lista degli immobili messi in vendita dal Tribunale di Trieste si allunga, le aste però vanno deserte. Abitazioni, magazzini, locali d'affari, capannoni, garage rimangono invenduti. È la crisi, nessuno ha soldi per acquistarli. E dunque i creditori non vengono rimborsati.

Leggendo gli avvisi d'asta affissi nella bacheca al pianterreno del Palazzo di giustizia, tra le decine e decine di immobili in vendita si legge ad esempio di un appartamento da 146 metri quadrati in via San Michele proposto a 117 mila euro. In Salita di Zugnano un alloggio di 84 metri quadrati con cantina e posto macchina verrà battuto all'asta il 28 giugno a 95 mila euro. Ecco poi il locale d'affari di 96 metri quadrati in via Tigor a uso panetteria con tanto di laboratorio con forno a muratura, proposto a partire da 65 mila euro: il 3 luglio ne verrà effettuato il quinto tentativo di vendita.

Sono immobili pignorati, quello che rimane di debiti accumulati e fallimenti di imprese. Immobili destinati a trasformarsi in liquidità per il creditore. Ma oggi chi ha soldi da spendere? «Il problema è proprio questo – dice Giovanni Sansone, presidente del Tribunale civile - che gli immobili non si riescono più a vendere. Difficilmente ormai vengono ceduti al primo esperimento. Così gli avvisi delle vendite vecchie si aggiungono a quelli delle nuove e la lista si ingolfa. C'è carenza di liquidità», aggiunge Sansone, «è evidente tenendo conto che chi un tempo acquistava ha ormai parecchie difficoltà ad accedere al credito bancario e non ha contanti da anticipare».

L'andamento delle aste giudiziarie è certamente uno degli indicatori più importanti dello stato di salute del mercato immobiliare. Di solito i beni oggetto di esecuzione vengono offerti a un prezzo molto conveniente, che si aggira attorno al 25-30 per cento in meno del valore di mercato.

Negli anni Ottanta e Novanta in città esisteva un gruppetto di investitori che non mancava mai all'asta di certi immobili. Puntavano ad aggiudicarsi residenze facilmente rivendibili che poi, magari dopo avere apportato qualche modifica migliorativa, riproponevano sul mercato a un prezzo maggiorato del 30 per cento. Un business che a chi disponeva di una certa liquidità fruttava parecchio denaro.

L'avvocato Stefano Sabini è uno dei professionisti ai quali il giudice Sansone conferisce la delega alla vendita degli immobili all'asta: «La crisi sta colpendo tutti i ceti sociali – sostiene il legale – in vendita troviamo le ville a 800mila euro come i magazzini da 30mila. Chiunque ha un credito da riscuotere tenta di aggredire i beni immobili sui quali almeno è possibile realizzare una somma. I maggiori esecutori sono le banche – rileva Sabini – ma c'è un incremento consistente di amministratori di stabili che si rivalgono in questo modo su quei condomini che accumulano importanti debiti per il mancato pagamento delle spese condominiali».

La gente non riesce a pagare i mutui. Gli imprenditori falliscono, i debiti si accumulano, le case vengono pignorate. Ma nessuno le compra. Un circolo vizioso. «Se l'asta non ha esito positivo al primo tentativo - spiega Claudio Vergine, legale delegato alle operazioni di vendita – le ulteriori esperienze fanno aumentare i costi e diminuire la base d'asta. Alla fine ci rimette il debitore esecutato che paga e, se il bene non è capiente, pure i creditori».

Naturalmente quanto più tardi gli immobili vengono venduti, tanto più tardi i creditori incassano ciò che è loro dovuto. «E talvolta - conclude Vergine - giacché la base d'asta viene di volta in volta ribassata, quanto si riesce a realizzare può anche non soddisfare più i creditori».