

CASA » LA SVOLTA DEL MERCATO

Dal trilocale alla casetta boom delle aste giudiziarie

Le difficoltà economiche accelerano i fallimenti ed i pignoramenti immobiliari in un anno aumentati del 30 per cento gli appartamenti in vendita nei tribunali

di Stefano Bartoli

Un appartamento nel cuore di Livorno, in corso Mazzini, al pianterreno con tanto di piccolo giardino e perfino libero da da inquilini a poco più di 96mila euro, quando il prezzo iniziale era di ben 230mila. Oppure, nella stessa città, un trilocale elegante ed in ottimo stato che nel giugno dell'anno scorso costava 484mila euro e che adesso, precisamente in data 18 gennaio 2013, viene riproposto a poco più di 272mila. Ma l'attenzione cade anche su quell'abitazione di Massarosa offerta inizialmente a 211mila euro e scesa, al quinto "incanto" a soli 95mila; oppure ad una casetta di Coreglia Antelminelli, in provincia di Lucca, passata in sei mosse da 86mila a 28mila euro. Ed anche, stavolta a Montignoso, vicino a Massa, di un immobile che in tre "appuntamenti" ha visto dimezzare il suo valore, da 130mila e poco più di 73mila euro. Insomma, basta fare un giro, attraverso il sito del Tirreno, e direttamente sui siti web specializzati come www.entietribunali.it (parte integrante del più grande network italiano dedicato al settore) o www.astegiudiziare.it, per rendersi conto di un altro, grande effetto della crisi economica: il boom del ricorso alle aste giudiziarie per cercare una casa al prezzo più basso possibile, situazione a sua volta basata sull'impossibilità, per il proprietario originale, di far fronte alle rate di un mutuo o magari ai debiti contratti con il condominio.

Mercato a due facce. Non mancano esempi in proposito, ma abbastanza raramente (lo spieghiamo a parte) pignoramenti e aste riguardano immobili di grande pregio, lasciando spazio ai beni meno pregiati. La conseguenza è che spesso ci si trova davanti ad una guerra tra

poveri, cioè ad un mercato a due facce che, non a caso, è cresciuto a doppia cifra e, in Toscana, anche della stessa entità. «Pignoramenti ed acquisti alle aste giudiziarie vanno di pari passo - conferma Gilberto Baldazzi, coordinatore nazionale e presidente regionale dell'Uppi, l'Unione dei piccoli proprietari immobiliari -, ma tutto questo sta accadendo nell'ambito di quella caratteristica tutta italiana per cui la casa dà sicurezza e costituisce una forma di risparmio, svolgendo quindi una funzione sociale qualificante. Nonostante questo, le banche attivano le loro procedure di recupero del credito, ma con ancora più forza in questo momento lo stanno facendo i condomini per i debiti che le famiglie sono costrette ad accumulare: non sanno, gli amministratori, che così fanno un grosso piacere alle stesse banche od alle società finanziarie che emettono mutui perché poi, a parte casi particolari, queste ultime avranno la precedenza sulla riscossione dei soldi. Resta il fatto di un fenomeno preoccupante, con la Toscana che registra un trenta per cento in più sia per i pignoramenti che per gli acquisti».

A caccia del risparmio. Luigi De Franco, giudice delle esecuzioni mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Livorno, tende a sfatare comunque un mito e cioè il fatto per cui le aste erano appannaggio esclusivo di immobilizzatori di professione, con veri e propri gruppi che si dividevano gli affari migliori. «In realtà, i privati hanno sempre partecipato - commenta -. Piuttosto, e posso parlare da quando sono arrivato io a Li-

vorno, nel settembre del 2011, la differenza è che in quel momento il mercato era fermo, con zero offerte rispetto alla trentina fascicoli che avevamo aperto. Adesso, invece, si sta muovendo qualcosa, ma solo dalla terza-quarta asta in poi, quando il risparmio comincia ad essere consistente, magari del 20-30 per cento».

Effetto trasparenza. Una tattica, quella dell'attesa di almeno tre-quattro aste (ogni volta si procede con il meccanismo doppio, cioè offerte in busta senza incanto e poi il round con i tradizionali rilanci), confermata anche da molti degli studi notarili toscani. «Ad ogni passaggio il bene perde un quarto del suo valore - spiega un notaio - ed è chiaro che il fattore economico conta. Ma sono importanti anche l'arrivo della massima trasparenza e l'avvento del custode giudiziario, cioè di una persona che segue il potenziale acquirente e lo assiste gratuitamente dalla visita al resto della procedura. Poi, come si diceva, gli acquisti sono sicuri e non ci sono né spese notarili, né di rogito. Oltre al fatto che si cominciano veramente a sfatare alcune credenze, a cominciare dal rischio di rimetterci la cauzione richiesta che è poi un deposito del 10 per cento del valore. Quest'ultima, in caso di mancata aggiudicazione, viene infatti restituita il giorno stesso in cui si svolge l'asta».

GRIPRODUZIONE RISERVATA



CRISI IMMOBILIARE: IL BOOM DELLE ASTE

+30%
dei pignoramenti immobiliari in Toscana
nel 2012 rispetto al 2011

+30%
degli acquisti effettuati
attraverso il canale delle aste

20
in media, le pratiche di aste giudiziarie
attualmente nelle mani di ogni notaio
che si occupa di queste procedure

circa 1.600
gli immobili residenziali all'asta
nella regione a metà 2012
(388 a Grosseto, 375 a Pisa, 267 a Arezzo)

Fonte: Uppi - Unione dei piccoli proprietari immobiliari

I CONSIGLI PER CHI ACQUISTA

- Attenzione agli oneri condominiali: il nuovo proprietario ne risponde nell'anno in corso ed in quello precedente all'acquisto
- Le eventuali ipoteche devono essere riportate nell'avviso d'asta
- La procedura di sfratto per il proprietario dell'immobile finito all'asta può essere abbastanza lunga; in caso di presenza di un affittuario, quest'ultimo ha diritto a rimanere fino alla scadenza del contratto (se precedente al pignoramento)



Gilberto Baldazzi, presidente Uppi

» La maggiore trasparenza garantita dai notai e la nomina di un "custode" che segue l'acquirente spingono i privati a questa forma di acquisto



Il giudice Luigi De Franco