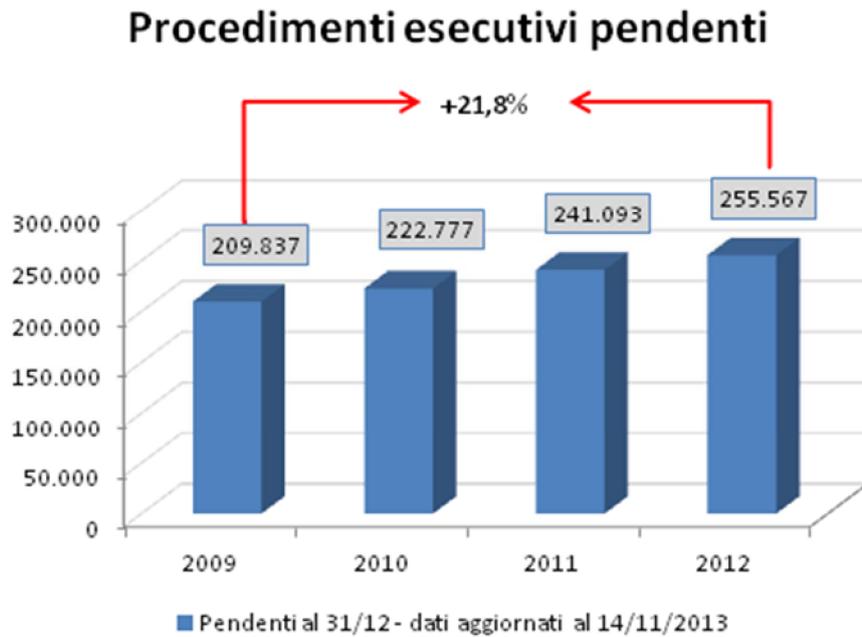


LE ASTE IMMOBILIARI

Sulla base degli ultimi dati resi disponibili dal Ministero della Giustizia, il numero delle esecuzioni immobiliari dal 2009 segna un incremento di quasi il 22 %, mentre la differenza anno su anno (2011/2012) si traduce in un aumento del 6% che replica sostanzialmente le variazioni annuali susseguitesi dal 2009.



Fonte: Ministero della Giustizia

Secondo l'ultimo rapporto mensile ABI (marzo 2014) riferito alla situazione a gennaio 2014, le sofferenze bancarie lorde ammontano a 160 miliardi di euro.

Occorre premettere che non sempre ad una sofferenza fa seguito un pignoramento immobiliare, infatti se il debitore non possiede immobili non vi sarà alcun pignoramento immobiliare.

Inoltre va rilevato un disallineamento tra il numero di procedure esecutive promosse e quelle che si concludono con una vendita giudiziale del cespite.

TAG (Tecnocasa Advisory Group), quale società appartenente al Gruppo Tecnocasa dedicata alla consulenza nel settore dei crediti problematici, è specializzata nella ricerca di soluzioni che anticipino la definizione del contenzioso e si pongano in alternativa all'epilogo della vendita giudiziale a terzi investitori, che valuteranno se arrivare all'asta o preferire un accordo transattivo.

Attualmente chi compra casa all'asta può ottenere sconti che possono andare in alcuni casi anche fino al 50% rispetto al valore che lo stesso immobile avrebbe sul libero mercato. Si hanno 120 giorni di tempo decorrenti dal decreto di trasferimento per regolarizzare eventuali abusi edilizi pregressi, ammesso che siano suscettibili di sanatoria. Inoltre tra l'aggiudicazione ed il decreto di trasferimento (l'atto con il quale l'aggiudicatario diviene formalmente proprietario dell'immobile) possono trascorrere fino a 8 mesi. Se l'immobile è occupato, prima che il rilascio venga eseguito, eventualmente tramite l'intervento della forza pubblica, può passare un altro anno.

Dal punto di vista dell'aggiudicatario la riduzione del prezzo base, derivato da un numero eccessivo di aste deserte, è un risultato vantaggioso. Ma ha ripercussioni negative sia per l'interesse del creditore alla soddisfazione integrale delle proprie ragioni sia per l'obiettivo del debitore che mira a

preservare il valore che residuerebbe nel caso il bene fosse venduto a prezzo di mercato. L'aggiudicazione ad un prezzo di "realizzo" finisce per frustrare tale aspettativa.

I tre attori dell'attuale mercato delle vendite giudiziali (creditore, debitore e acquirente) se correttamente assistiti potrebbero ottenere risultati che realizzano il giusto temperamento degli interessi in gioco. Si potrebbe trovare un punto di equilibrio: ove il creditore rinunciasse a parte del proprio credito compensando con la riduzione dei tempi di vendita e l'eliminazione dei costi dell'esecuzione forzata, ottenendo in cambio la disponibilità del debitore alla volontaria alienazione del cespite ad un valore inferiore al prezzo di mercato nella misura sufficiente a richiamare l'interesse del terzo acquirente verso la conclusione di un'operazione immobiliare di sicura convenienza e senza le incognite dell'asta immobiliare.

TAG, grazie alle reti in franchising immobiliare e del comparto creditizio del Gruppo Tecnocasa, è in grado di raggiungere un buon equilibrio tra le parti.

Attualmente è in fase di sperimentazione la "vendita assistita" in grado di realizzare la cessione del bene ad un prezzo concordato tra debitore e creditore in tempi brevi (5-6 volte inferiori rispetto alle tempistiche di una esecuzione immobiliare). In tal modo si consente al debitore di recuperare parte del denaro investito, trovando contestualmente una soluzione abitativa alternativa eventualmente tramite il ricorso ad un nuovo finanziamento ed al creditore di recuperare il proprio credito in tempi brevi evitando di sostenere costi legali.