

Intervento alla presentazione della rilevazione Nomisma

Troppe aste senza compratore i rimedi suggeriti

Tra l'altro occorre velocizzare le procedure di rilascio degli immobili venduti occupati dagli esecutati

FACILITARE I COMPRATORI ALLE ASTE - Interessante notizia divulgata dall'Ansa sullo stato delle aste giudiziarie e sulle proposte tese a migliorarlo. Più di 8 aste giudiziarie su 10 destinate alla vendita di immobili vanno deserte (il fenomeno è reale anche se non di proporzioni molto inferiore n.d.r.). È quanto sottolinea il direttore operativo della società di gestione di asset immobiliari [Italfondiaro](#) Re, Gabriele Mazzetta, intervenendo alla presentazione del rapporto immobiliare 2014 di Nomisma. «In otto anni è più che raddoppiato lo scarto dei prezzi medi al metro quadrato tra le aste e le vendite immobiliari a libero mercato: dal -14,6% del 2006 siamo passati al -38,6% del 2014. Ci sono così quasi mille euro di differenza al metro quadro tra il libero mercato e le aste». Un trend che da una parte ha fatto diventare più conveniente gli acquisti alle aste e dall'altra ha contribuito a far perdere valore ai beni in vendita con danno rilevante per i creditori.

Per rilanciare il settore e fermare la svalutazione progressiva di questi immobili [Italfondiaro](#) Re avanza tre proposte: sostituire i custodi giudiziari che non consentono le visite alle proprietà e che non hanno approccio commerciale alla clientela, velocizzare le procedure di rilascio dell'immobile, se il debitore non è collaborativo, e favorire la finanziabilità degli immobili.

Le proposte, oltre che contribuire al maggior valore dei beni e ad una loro più facile «vendibilità», finirebbero anche per favorire i compratori (e quindi ad un maggiore avvicinamento alle aste da parte dei risparmiatori). In particolare grazie al capitolo «rilascio degli immobili», non abbastanza seguito dai Tribunali che abbandonano a se stessi i compratori e che quindi spesso contribuiscono a far perdere appetibilità agli immobili all'asta.

ASTE: FAVOREVOLI E CONTRARI - Giudizi diversi sulle aste sono stati emessi in commento su aste giudiziarie di oggetti che si sono svolte a Piacenza: la locale Radio Sound raccontava le vendite sottolineando affari conclusi e delusioni dei partecipanti alle vendite che riguardavano oggetti di ogni genere, dalle biciclette ai tappeti. Anche con offerte giunte da ogni parte d'Italia e non più solo a voce da uno dei presenti (un bresciano, in questo modo, con una spesa di seimila e cento euro si è portato a casa sei biciclette che quel valore, forse,

lo valgono singolarmente). L'asta ha richiamato altre recenti vendite svolte e che si svolgeranno nel territorio, anche di immobili. Compreso un intero circolo sportivo di golf a Gazzola (con campo 18 buche, club house e strutture accessorie per la pratica golfistica: prezzo base seimila euro, rialzo minimo ventimila) che verrà messo all'asta per fallimento. Quindi i commenti via web. A partire da quello di «achille» dell'11 luglio, ore 20,30. «Pessimo elogio di un mestiere squallido... la gente a cui son stati pignorati (la roba sequestrata è ben poca, si parla quasi sempre di pignoramenti...) questi beni, a volte anche roba di pochissimo conto presa quasi per dispetto dai creditori, è finita sul lastrico e personalmente provo schifo per questi avvoltoi, altroché «il magico mondo delle aste giudiziarie»...negozi falliti, gente che ha perso la casa perché magari licenziata, e alle aste quasi sempre professionisti (specie per quelle immobiliari) che speculano sulle disgrazie altrui... e dall'articolo sembra quasi una sorta di luna park... ma per favore dai» Quindi la replica di andrea dopo neanche due ore: «Ma per favore non facciamo i moralisti».

E quella di «gongolo», dopo altre quattro ore. «Un club di golf a 20 mila euro è un'offerta allettante».

La mattina seguente quella di «romano»: «"Achille" sei un moralizzatore da spender poco. Cosa dovrebbero farci con le cose sequestrate? Bruciarle? Darle in beneficenza? Già lo stato non ha una lira e almeno fa cassa. E poi se ti hanno sequestrato dei beni devi aver avuto problemi con la giustizia (evidentemente voleva dire creditori n.d.r.). I fallimenti posso essere anche per pignoramenti di Equitalia e allora?».

LE ASTE OCCASIONI PER CHI NON PUO' - Dal web Mutuisupermark: «A causa della crisi, un numero sempre maggiore di immobili finiscono per essere venduti all'asta. Il numero degli immobili all'incanto è salito nel 2013 del 18%, le vendite sono tuttavia diminuite del 5%: è chiaro che l'offerta di immobili all'asta supera di gran lunga la domanda, creando delle opportunità per i potenziali acquirenti.

Questo meccanismo sbilanciato è innescato spesso dalla mancanza di informazioni e di trasparenza da parte dei tribunali che non sempre riescono a gestire adeguatamente il processo di vendita all'asta. Un'ulteriore barriera al ricorso all'asta è la difficoltà di ottenere

un mutuo per finanziare l'acquisto di immobili all'asta in quanto spesso le banche non sono interessate a finanziare questo tipo di operazioni.

Il consiglio nazionale del notariato, è intervenuto per accrescere l'interesse delle vendite all'asta, mettendo a disposizione una guida che illustra le caratteristiche delle aste giudiziarie e aiuta l'acquirente ad orientarsi, e prendere atto di tutta una serie di informazioni utili tra le quali la possibilità di accedere ad un mutuo per acquistare un'immobile all'asta. In tempi di crisi economica, quando è importante prestare la massima attenzione ai costi, la partecipazione ad un'asta potrebbe rappresentare una valida soluzione per chi è alla ricerca di casa senza fretta e con un budget ridotto».

UN'INTRICATA VICENDA - Viene proposta da PrimaDaNoi.it quotidiano online dell'Abruzzo. La sua casa, a Chieti, va all'asta a fine luglio, «ma è un'ingiustizia: non possono vendere l'unico bene che mi è rimasto dopo che le banche hanno ottenuto molti più soldi di quelli dovuti dopo il fallimento della mia società». Lo sostiene Antonino De Leonardis, imprenditore di Bucchianico. Non è la solita storia di chi si oppone all'asta dei suoi beni e difende strenuamente la sua abitazione e di sicuro non si esaurirà con l'asta giudiziaria. Qui infatti la vicenda è più complessa ed ha alle spalle un fallimento da record che dura ormai da 27 anni, con una produzione cartacea immensa di ricorsi, di perizie, di pronunce di diversi giudici delegati e di operazioni contrastanti tra i diversi curatori fallimentari.

Con un convincimento granitico di De Leonardis: «le banche sono state rimborsate oltre il dovuto. E questo non lo dico io, ma la documentazione che ho prodotto anche alla Procura della Repubblica di Chieti alla quale mi sono rivolto prima con un esposto ed ora con una denuncia-querela appena depositata. Qui c'è scritto tutto e mi



auguro che sia sufficiente per bloccare la vendita. Debbo dire che finora ho sempre presentato esposti, come alcuni mesi fa sempre alla Procura di Chieti. Ma senza risultati apparenti». Della vicenda negli anni si sono succeduti almeno tre curatori fallimentari e pronunce diverse dei giudici delegati al fallimento. Ora l'ultima iniziativa a difesa della casa messa all'asta: una denuncia penale per usura che la Procura di Chieti dovrà accertare «procedendo in via d'urgenza al sequestro cautelare dei beni del fallito, che altrimenti sarebbero illecitamente posti in vendita il 28 luglio, consentendo un ingiusto vantaggio patrimoniale alle banche».

A.A.