

IL GIUDICE DELUCCHI, TRIBUNALE FALLIMENTARE: «GLI APPARTAMENTI SOTTO I 100 MILA EURO I PIÙ "BERSAGLIATI"»

Prima casa addio, boom di pignoramenti

Molti inquilini non riescono a sostenere spese di condominio e mutui. E aumentano gli alloggi all'asta

FRANCESCO MARGIOCCO

LA CRISI SVUOTA le case e affolla le aste giudiziarie, che in pochi però frequentano e che sempre più spesso vanno deserte. Sono case povere, appartamenti sotto i 100 mila euro, un tempo proprietà di famiglie dove il lavoro non c'è più e il mutuo da pagare a fine mese è diventato insostenibile. «Ci sono anche tante famiglie che non pagano le spese condominiali, e questa è una categoria in forte aumento», dice Renato Delucchi, il giudice che presiede la sezione "fallimenti ed esecuzioni" del tribunale di Genova. «Sono frequenti, nei quartieri popolari, i casi di persone che non pagano le spese condominiali». E a questo problema, spiega Delucchi, se ne aggiunge un altro perché gli altri inquilini devono fare fronte ai costi del procedimento, devono istituire un fondo spese in genere di duemila euro per pagare l'asta giudiziaria. Essendo a loro volta, quasi sempre, in difficoltà, lo fanno malvolentieri. «Così il nostro lavoro è ancora di più rallentato e i tempi delle aste si allungano», sospira il giudice.

Lo confermano i dati: nel 2012 le aste immobiliari pendenti al tribunale di Genova erano 1.909, oggi sono 2.731, un aumento del 43%. L'offerta è aumentata, la domanda no e vendere quelle case è complicato. «Non accade mai - spiega Delucchi - che un appartamento sia venduto

al primo tentativo, in genere ce ne vogliono cinque o sei, e ad ogni tentativo il prezzo scende del 25% sulla base d'asta». I creditori, alla fine, restano con un pugno di mosche in mano.

Il caso di villa Altachiarà, l'ultima residenza della contessa Francesca Vacca Agusta che morì nel gennaio 2001 proprio cadendo dal giardino a picco sul golfo di Portofino, è un'eccezione. «In quel caso non si riesce a vendere vuoi perché il valore, nonostante i ribassi, è altissimo (la base d'asta era di 35 milioni, ndr.) vuoi per la

storia dell'immobile. Ma le abitazioni messe all'asta sono in genere piccole e di scarso valore».

Piccole e di scarso valore sono anche le aziende che portano i libri in tribunale. Il 2004, anno della bancarotta della Festival Crociere di George Poulides è sempre più lontano, «oggi a fallire sono aziende piccole o piccolissime, a volte individuali. Diversi negozi di abbigliamento, e ultimamente anche diversi panifici».

Ma a subire i colpi della crisi è soprattutto il settore edile. I permessi a costruire, o ad ampliare le costruzioni esistenti, erano più di 3.600 nel 2005, meno

di 2.000 nel 2011 e continuano a diminuire. I bandi di gara per lavori pubblici pubblicati in regione erano 379

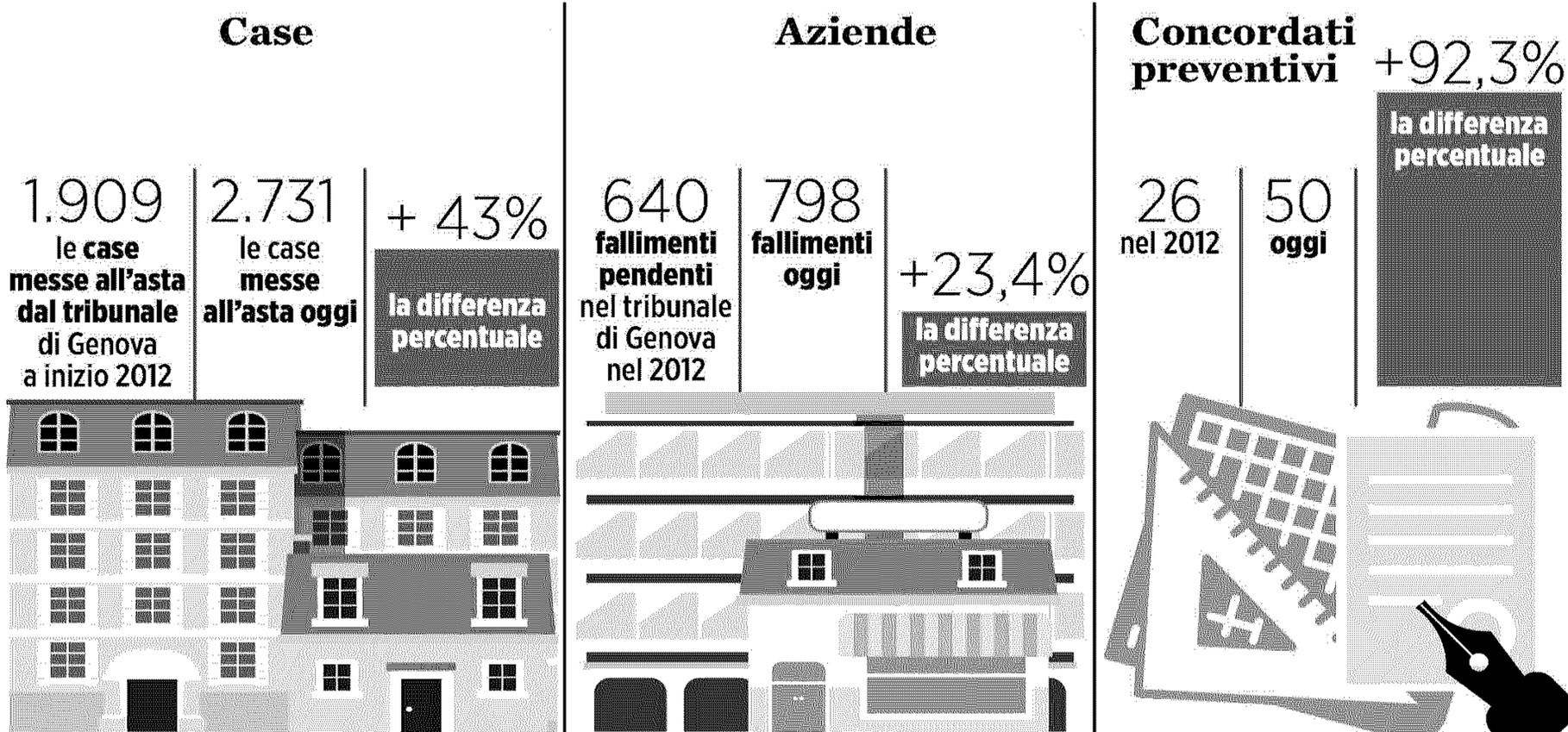
nel 2011 sono scesi a 306 nel 2013. Tante aziende edili falliscono. E tante volte, in quei casi, c'è ben poco da mettere all'asta: un po' di materiale rimasto in magazzino, gli attrezzi, un furgone». I fallimenti pendenti erano 640 nel 2012, sono 798 oggi. I concordati preventivi, l'accordo debitore-creditori per evitare il tracollo, erano 26 nel 2012, oggi sono 50.

L'Antiusura

«Emergenza quotidiana, ieri l'ultimo caso»

*** PER la Fondazione antiusura della Curia l'emergenza fotografata dalla sezione fallimenti del tribunale è esperienza quotidiana. «L'ultima richiesta di aiuto è arrivata ieri - dice Alberto Montani, responsabile laico della Fondazione Antiusura della Curia - e se non paga una persona è un conto. Ma se a non pagare sono magari due o tre, va in crisi un intero condominio».

La crisi e le aste giudiziarie

 GRAFICI **IL SECOLO XIX**


E ALLA FINE A GUADAGNARCI SONO SOLO LE BANCHE. AI CONDOMINI POCHI SPICCIOLI

Ecco come evitare di perdere tutto

Il decreto ingiuntivo dopo sei mesi. Ma passano minimo 4 anni prima dell'asta

I TEMPI SONO ETERNI, il risultato è magro e alla fine a trarne il maggiore vantaggio con il minore degli sforzi sono soltanto le banche. Gli altri creditori restano con un pugno di mosche in mano. È ciò che accade nella maggior parte dei pignoramenti immobiliari che, come scriviamo nell'articolo qui accanto, sono in forte aumento. Un numero sempre maggiore di persone, in città, non riesce a pagare le spese condominiali. Accade nei quartieri popolari, dove le amministrazioni si trovano in molti casi costrette a trascinare in tribu-

nale i loro condòmini. La legge in materia, in vigore da un anno e mezzo, è rigorosa.

Se l'inquilino non paga scatta, sei mesi dopo la chiusura dell'esercizio condominiale, un decreto ingiuntivo. Una sentenza, che ordina al debitore di pagare. «Il debitore fa ricorso, perde e si trova così costretto a pagare oltre agli arretrati con tanto di interessi anche gli avvocati, il suo e quello del condominio che si è dovuto difendere contro di lui, e le spese giudiziarie», spiega Pierluigi D'Angelo, presidente del comitato genovese di Anaci, l'Associa-

zione nazionale amministratori condominiali.

Il tribunale pignora i beni mobili del debitore, come elettrodomestici, mobili o auto. Ma il debitore, a meno di improvvisi guadagni, continua a non pagare le rate, il debito aumenta e si passa così al pignoramento della casa: il giudice nomina un perito per stabilirne il valore, e dopo 6-8 mesi - questi i tempi della perizia in Italia - bandisce la gara. Comincia l'asta, che può durare anni. Ad ogni tentativo andato deserto, il prezzo scende. Quando infine l'immobile viene venduto, la

somma recuperata è scarsa e il primo creditore a rivalersi è la banca: quasi sempre chi non paga le rate condominiali ha anche debiti con le banche, sottoforma di mutui o prestiti, e le banche sono creditori privilegiati. Gli spiccioli che rimangono vanno agli altri, ossia al resto del condominio, che nel frattempo si è anche dovuto sobbarcare le spese dell'asta, all'incirca 1.600 euro. Nella migliore delle ipotesi l'intera procedura, dal decreto ingiuntivo al risarcimento, dura quattro anni.

F. MAR.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SVENDITE A RAFFICA

Il prezzo degli immobili scende del 25% ad ogni incanto: alla fine ricavi minimi

BANCAROTTE

Lontani i tempi di Festival. Le aziende che falliscono oggi hanno ben poco da mettere all'asta