

# Le svendite della crisi, comprare casa(e non solo) alle aste giudiziarie

**C** [corrieredibologna.corriere.it/bologna/notizie/economia/2015/14-marzo-2015/svendite-crisi-comprare-casa-non-solo-aste-giudiziarie-2301111178613.shtml](http://corrieredibologna.corriere.it/bologna/notizie/economia/2015/14-marzo-2015/svendite-crisi-comprare-casa-non-solo-aste-giudiziarie-2301111178613.shtml)

## IL REPORTAGE

Le svendite della crisi, comprare casa (e non solo) alle aste giudiziarie

Crescono le abitazioni pignorate e i privati che le acquistano alle vendite giudiziarie per risparmiare

BOLOGNA - Per ogni famiglia o azienda che finisce sul lastrico c'è qualcun altro che fa affari. È la regola del mercato, per quanto ingiusta possa sembrare. E la crisi economica incrementa sia i pignoramenti di beni mobili e immobili che le compravendite di privati che, spinti dalla necessità di risparmiare, scelgono le aste giudiziarie per acquistare quello di cui hanno bisogno, che sia un tetto sulla testa o una bicicletta.

Lo shopping all'asta giudiziaria

La congiuntura sfavorevole ha praticamente raddoppiato il numero di beni immobili messi all'asta. Se fino a cinque anni fa nel Tribunale di Bologna ogni anno venivano messi in vendita dai 5 ai 600 immobili pignorati, oggi le iscrizioni superano le 1.000 unità all'anno. L'80% per cento delle quali sono abitazioni private di persone che hanno perso la casa perché non riuscivano più a pagare il mutuo alla banca. Ma non sono solo le famiglie a fallire. I dati dell'Associazione dei costruttori dicono che dal 2008 a Bologna e provincia sono fallite circa 1.000 aziende del comparto edile: con il relativo strascico di debiti, stipendi non pagati agli operai, opere rimaste a metà. L'altra faccia della medaglia è che il 5% degli immobili iscritti a ruolo ogni anno per la vendita giudiziaria dal Tribunale di Bologna, è costituito da costruzioni non finite, rimaste a metà a causa del fallimento delle società edili: circa 50 immobili all'anno, con un trend in crescita nell'ultimo quinquennio.

La crisi cambia anche l'identikit degli acquirenti: prima, infatti, i compratori delle aste erano per lo più investitori, con grandi somme di denaro disponibili, che acquistavano case a prezzi molto più bassi di quelli di mercato per poi rivenderle a cifre superiori e ottenere così alti margini di profitto. «Oggi, invece, si stima che circa l'80% degli acquirenti di abitazioni siano compratori definitivi: cioè persone che acquistano una casa per andarci a vivere», spiega il responsabile dell'Istituto vendite giudiziarie di Bologna, l'avvocato Emanuele Bracci. La differenza non è sottile: chi acquista una casa all'asta compra un bene che il più delle volte non è libero perché i giudici, soprattutto nel caso di prime case, avviano le procedure di sfratto solo dopo la vendita. E queste possono durare almeno 7-8 mesi. «Si accetta il rischio che passi del tempo prima di poter entrare nel pieno possesso dell'immobile, oltre a non avere garanzie sugli eventuali vizi della casa. Tutto questo per pagare un prezzo che in media è il 20-30% più basso del prezzo di mercato», spiega l'avvocato Bracci. E le case vendute all'asta restano appetibili anche in tempi di crisi del mattone, con i prezzi che vanno a picco anche nelle normali compravendite tra privati.

Nelle procedure di pignoramento di beni immobili l'Istituto vendite giudiziarie viene nominato custode dal giudice. Ha quindi la disponibilità del bene e lo mette a disposizione per chi volesse visionarlo prima di partecipare alle aste che si tengono ogni martedì e mercoledì nel Tribunale di Bologna. Da pochi mesi l'Istituto ha acquistato un'app per smartphone che permette a chiunque di registrarsi e, attraverso la localizzazione gps, sapere se nell'arco di 10 chilometri ci sono beni all'asta. Non tutti gli immobili pignorati, comunque, vengono venduti: nel 30% dei casi circa, stima l'Istituto, succede che il debitore riesca ad estinguere il debito prima di veder finire la sua casa in altre man

Andreina Baccaro