

I provvedimenti per incrementare le vendite

Immobili: la crisi sta interessando anche le aste

I «custodi» devono dimostrarsi più disposti

a far visitare i beni a chi intende acquistarli

La congiuntura sfavorevole che ha interessato in modo particolare il settore immobiliare non ha solo quasi raddoppiato il numero di beni immobili messi all'asta, ma anche aumentato le vendite senza offerte di acquisto. Il fenomeno ha una precisa spiegazione. Come abbiamo più volte sottolineato, accade perché le vendite vengono effettuate al prezzo stimato due o tre anni prima. In un mercato che vede prezzi in salita (come ad esempio dal 1998 al 2006/07) il prezzo di mercato al momento dell'asta è quindi superiore a quello della stima. Al contrario, con i prezzi in discesa, il prezzo base al momento dell'asta risulta superiore a quello della stima (avvenuta tempo prima, con i prezzi più alti). Inoltre, il difficile momento economico che viviamo induce a tentare di comprare al prezzo più basso, cioè a quello che è stato ridotto in seguito a vendite senza offerte. Pazienza, poi, se l'immobile viene aggiudicato da altri.

Un fenomeno evidente in tutt'Italia che spesso ha suscitato approfonditi e interessanti commenti. Quello che giunge da Bologna, causato da un trend assai simile a quello registrato in Puglia, premette che «8 su dieci degli immobili in vendita 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 nella nostra 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». L'aumento delle vendite è stato accompagnato da un sistema che ha avvicinato le aste, un tempo frequentate per lo più da speculatori, anche a piccoli risparmiatori che per lo più acquistano un'abitazione per andarci a vivere, per i propri figli o per investire la liquidazione in modo da ottenere un reddito. Si spiega, così, ad esempio, la maggiore diffusione dei programmi delle aste oggi pubblicati su diversi quotidiani e non solo sul Fal

(Foglio annunci legali) o l'accordo tra Tribunali e Banche per la concessione di mutui per l'acquisto di case all'asta (che ha bisogno di un iter particolare, compresa la nullità del prestito in caso di mancato acquisto). L'acquisto di una casa per uso personale ha creato però nuovi problemi. 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 del momento. Senza contare l'ulteriore ribasso in caso di vendita alla seconda o terza seduta. Nell'interesse del debitore e del creditore si tenta di accelerare le vendite e soprattutto di trovare acquirenti già alla prima seduta d'asta per evitare i ribassi che penalizzano sia il debitore (va a finire che perde l'immobile senza neppure riuscire ad estinguere il debito) e sia il creditore (ci sono banche che, senza volerlo, si sono trovate col dover gestire numerosi immobili come fossero un'agenzia immobiliare). Proprio nell'ottica di favorire le vendite va assumendo una importanza sempre maggiore il ruolo del custode dell'immobile deciso dal giudice. Ha la disponibilità del bene col compito di curarlo (si pensi alla manutenzione) e soprattutto di mettersi a disposizione per chi volesse visionarlo prima di partecipare alle aste (uno alla volta e dietro prenotazione). Solo la visita dell'immobile, infatti, può indurre a partecipare all'asta e quindi a comprare. Ma nonostante questo, molti custodi giudiziari stentano a mettersi a disposizione dei potenziali acquirenti (in genere si lamentano dei bassi compensi).

ALTRI COMMENTI DA GENOVA

- La crisi svuota le tasche e affolla le aste giudiziarie, che in pochi però frequentano e che sempre più spesso vanno deserte. Gli immobili che vanno all'asta sono per lo più case modeste, 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 spesso appesantite da lavori di manutenzione. 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». Tenendo conto che da un tentativo di vendita all'altro passano sempre alcuni mesi. I creditori, alla fine, restano con un pugno di mosche in mano.

SI MUOVONO LE BANCHE - Si capisce perché due grosse banche si stanno attrezzando per vendere direttamente gli immobili pignorati, forti tra l'altro della possibilità di cedere il mutuo per l'acquisto.

Ma si intuisce anche perché i Tribunali (i notai per loro) si stanno attrezzando per tenere aste utilizzando il web. Con questo mezzo ampliano il numero dei partecipanti alle aste, dando la possibilità di acquistare anche stando a grandi distanze dal luogo della vendita. Questo, dopo una serie di provvedimenti già presi e che hanno dato soddisfacenti risultati: la possibilità di acquistare con un mutuo grazie ad accordi presi tra tribunali e banche; aver affidato le aste non solo ai notai ma anche agli avvocati ed ai commercialisti che sono presenti anche nei comuni più piccoli; aver deciso di preferire le vendite con offerte in busta chiusa (non ritraffabili), metodo che riduce la possibilità di «truccare» le vendite.

A. A.