

Spese condominiali e mutui non pagati: in provincia di Udine all'asta 1.166 immobili

I beni custoditi dall'Istituto di vendite giudiziarie a fine 2014. Dall'inizio dell'anno aggiudicate 35 abitazioni per 2,8 milioni

di Laura Pigani

UDINE. Conti in banca in rosso e portafogli sempre più sottili si traducono in un aumento dei pignoramenti di beni immobiliari poi messi all'asta per soddisfare i creditori. La crisi non fa sconti e, stando alle informazioni provenienti dall'Istituto di vendite giudiziarie Coveg srl di via Liguria, i provvedimenti nel 75% dei casi sono dovuti al mancato pagamento del mutuo o delle spese condominiali.

I numeri

A fine anno erano 1.166 i beni – in città e provincia di Udine – sotto la custodia dell'istituto e messi all'asta. Nei primi due mesi e mezzo del 2015 sono stati aggiudicati 35 immobili per 2,8 milioni di euro. Nel 2014 i beni acquistati all'asta sono stati 175 e hanno consentito un ricavo pari a 12 milioni (corrispondente al 63,3% del valore stimato dai tecnici del tribunale).

Nel 2013 gli immobili aggiudicati sono stati 170 e hanno "reso" 15 milioni. «In base ai dati depositati in Corte d'Appello – spiega Andrea Merlino, responsabile delle custodie immobiliari assieme ad altri quattro colleghi – gli immobili sono venduti con un ribasso del 35% rispetto alla stima del consulente tecnico d'ufficio (Ctu) del tribunale». Se le case pignorate sono messe all'asta svalutate, chi le acquista spesso fa, per contro, veri e propri affari.

Le tipologie di immobili

Ce n'è per tutti i gusti sul sito www.ivgudine.it delle vendite giudiziarie. «Si va dal rudere – continua Merlino –, al rustico, dall'appartamento in centro o alla villa fuori porta». I beni più gettonati sono «quelli che si trovano nel comune di Udine, o in alcune città storiche come Palmanova e Cividale. Ma trovano molto spesso acquirenti anche quelli nelle località balneari come Lignano o montane come Tarvisio». Gli appartamenti bicamere sono quelli che hanno più mercato, ma gli acquirenti non disdegnano nemmeno i monolocali (soprattutto a Lignano), uffici e case singole.

Gli effetti della crisi

«Nella maggior parte dei casi – indica Merlino –, il pignoramento è dovuto al mancato pagamento del mutuo o delle spese condominiali. Ad avviare il procedimento sono quindi le banche, che fanno valere l'ipoteca dell'immobile chiesta come garanzia». Una volta pignorato il bene, il giudice nomina un consulente

per una perizia sul valore dell'immobile. Sulla base della stima, sentiti i creditori, è emessa l'ordinanza di vendita con la quale si mette all'asta l'abitazione o il terreno.

La vendita all'asta

L'avviso di vendita è pubblicato sui quotidiani (sul Messaggero Veneto nell'edizione della domenica) e sul sito dell'Istituto di vendite giudiziarie (www.ivgudine.it). «L'interessato – indica Merlini – deve depositare la domanda di partecipazione entro il giorno prima di quello fissato per l'asta nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale».

Nella vendita senza incanto la domanda, in busta chiusa, è vincolante in caso di unico offerente, deve contenere l'offerta (non inferiore al prezzo base) ed essere corredata da un assegno per cauzione pari al 10% del prezzo offerto; le buste saranno aperte dal giudice il giorno dell'asta. Nella vendita con incanto, la domanda (non vincolante) deve contenere la dichiarazione di offerta del prezzo e un assegno circolare pari al 10% del prezzo base per cauzione.

L'aggiudicazione è provvisoria perché nei 10 giorni successivi all'incanto potrebbe essere riaperta la gara con un'offerta maggiorata di 1/5 rispetto al prezzo di aggiudicazione. La cauzione viene restituita a chi non si aggiudica il bene. «Chi invece lo acquista ha 60 giorni per il saldo e si procede al pagamento dell'imposta di registro»