

## Le case ormai si vendono solo con le aste immobiliari

Record a Reggio Emilia: quaranta appartamenti venduti ogni mese attraverso l'Istituto vendite giudiziarie del tribunale

di *Massimo Sesena*

**REGGIO EMILIA.** C'è a Reggio una agenzia immobiliare che non sembra risentire in alcun modo della crisi che ancora attanaglia l'edilizia. Lo dicono i numeri. E lo dice anche il fatto che non si tratta propriamente di una agenzia immobiliare, anche se negli ultimi anni, la somiglianza è sensibilmente aumentata.

E' il tribunale di Reggio Emilia che - secondo gli ultimi dati forniti dalla Corte d'Appello di Bologna sulle procedure concorsuali e sulle esecuzioni immobiliari - è al primo posto in regione. Davanti persino a Bologna.

Ogni mese, a Reggio, vengono venduti circa 40 immobili, per arrivare a fine anno a circa 450 decreti di trasferimento (il documento che in pratica è la consegna "chiavi in mano" dell'immobile) che corrispondono ad altrettanti affari conclusi.

Invero - particolare non di poco conto - il primato riguarda sia il numero degli immobili che ogni settimana vengono venduti (le aste immobiliari si svolgono il martedì e il venerdì all'Istituto Vendite Giudiziarie di via Saragat, con il solo intervallo nel mese di agosto), sia anche i casi di estinzione del debito. Secondo Rocco Russo, direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio, questo dato si spiega con un'altra caratteristica di questa agenzia immobiliare *sui generis* che è diventato, in questi anni, il tribunale di Reggio.

«Il messaggio che passa - spiega Russo - è che le case vengono vendute e anche in poco tempo. Così capita che, chi ha perso la casa, qualche volta si attrezzi per riprendersela saldando il debito prima che finisca in mani altrui».

Certo, la crisi dell'edilizia ha indubbiamente contribuito ad accrescere il lavoro degli uffici giudiziari addetti alle esecuzioni, ma questo non ha appesantito il carico: «Abbiamo adottato - spiega Russo - anche grazie al dinamismo di giovani e preparati magistrati un vero e proprio processo esecutivo corto, che ci permette di arrivare in tempi decisamente rapidi a definire la vendita». Anche in questo caso, Reggio è messa molto meglio di altre città, se è vero che altrove i tempi che passano

dal pignoramento alla vendita oscillano tra i 5 e i 10 anni. Con le case e gli appartamenti che nel frattempo si deteriorano, costringendo anche a rivedere il prezzo inizialmente fissato per l'asta di questo o quell'immobile.

Tuttavia, sbaglierebbe chi pensasse che si vendono tante case perché in realtà, alle aste del tribunale queste vengono "svendute" e non vendute: il pensiero corre immediatamente alla cronaca di queste settimane, al "caso via Turri", con la notizia di molte case acquistate all'asta a prezzi concorrenziali persino nei confronti di un garage.

«Il caso di via Turri - chiarisce Russo - è assolutamente l'eccezione. Normalmente gli immobili vengono venduti al loro prezzo di mercato, in alcuni casi anche a prezzi più alti». Ed è anche decisamente recondito il rischio che alla fine si vendano immobili che, aspettando l'aggiudicazione, hanno subito le ingiurie del tempo. Il segreto è sempre quello: la rapidità con cui si arriva alla vendita.

«Oggi - spiega il direttore dell'Ivg di Reggio - stiamo mettendo all'asta immobili pignorati nel 2013 e persino quelli pignorati l'anno scorso». Una spinta ulteriore a questo genere di vendite l'hanno data recentemente anche le banche. L'Abi ha infatti siglato un accordo nazionale per la stipula di mutui ad hoc per chi vuole acquistare gli immobili all'asta in modo da consentire l'accesso a questo tipo di vendite anche a chi non ha la liquidità necessaria per partecipare. «Anche molti istituti di credito hanno aderito a questa intesa - racconta Russo - creando prodotti specifici che consentono a tutti di accedere a queste aste».