

Aumentano le proposte di vendita senza offerte

Aste: le strategie per renderle più efficienti

Per i ribassi si finisce col cederle a prezzi eccessivamente bassi

I timidi segnali di ripresa del mercato immobiliare con un leggero aumento delle compravendite dovrebbero influenzare anche le vendite all'asta che si avvicinano alla sosta estiva di agosto e una parte di settembre mentre si studiano provvedimenti per renderle ancora più efficienti. Una necessità resa necessaria perché negli ultimi mesi hanno dimostrato di risentire della crisi che frena il generico mercato immobiliare degli immobili nuovi e usati. Le cause sono molteplici, senza trascurare quelle più importanti: le cattive condizioni economiche delle famiglie non in grado di fare acquisti immobiliari, accompagnate dalle pesanti tasse che colpiscono il mattone sino a rendere poco conveniente l'acquisto, specialmente da destinare a rendita. A questo si aggiunge, per quanto riguarda le aste, un altro fattore da noi spesso messo in evidenza a causa dei prezzi in diminuzione. Proprio il contrario di quanto avveniva sino al 2007 con i valori degli immobili in continua salita, quando una casa in vendita all'asta veniva offerta al prezzo base stabilito due o tre anni prima (cioè quando il suo prezzo era inferiore). Con le aste si aveva in quegli anni una doppia convenienza. Un vantaggio annullato in questi anni di crisi del mercato immobiliare con i prezzi in continua diminuzione.

È facile ricostruire ciò che avviene di questi tempi, sempre per colpa della lentezza dell'iter che porta alle vendite della durata di circa tre anni: l'immobile viene messo in vendita al prezzo stimato tre anni prima, quando il suo valore era superiore. La convenienza per chi compra non è quella di un tempo. Il risparmiatore è diventato più prudente ed ha messo in atto le sue contromosse: non acquista più alla prima seduta d'asta, bensì compra al secondo o terzo tentativo di vendita a prezzo base ribassato (ogni volta del 25%). Salvo vedersi soffiare da sotto il naso l'immobile che aveva attirato la sua attenzione, tenendo conto che attualmente si partecipa all'asta con offerta in busta chiusa senza ripensamento.

In ogni caso, col passare dei mesi ci si è resi conto che gli immobili venivano spesso venduti ad un prezzo esageratamente basso perché l'80% delle vendite si chiudeva senza offerte. È risultato anche che in quasi 10 anni è più che raddoppiato lo scarto dei prezzi medi al metro quadrato tra le aste e le vendite immobiliari a libero mercato: dal -14,6% del 2006 siamo passati al -38,6% del 2014. Si parla di circa mille euro di

differenza per metro quadro tra il libero mercato e le aste. Una convenienza eccessiva per chi compra. Con relativi danni sia per i creditori, che stentano a rifarsi delle sofferenze, e sia dei debitori che con la vendita del loro bene non riescono a togliersi del tutto il debito dalle spalle (e finiscono col rimetterci altri immobili).

Con lo scopo di rilanciare il settore e fermare la svalutazione progressiva di questi immobili aumentano le proposte per rendere più efficienti e produttive le vendite giudiziarie, naturalmente mettendole ancora più al riparo dagli speculatori. Interventi che hanno visto scendere in campo sia le organizzazioni dei consumatori in difesa dei debitori ("Bloccare le aste dopo un certo numero di ribassi del prezzo base") e sia gli istituti di credito che hanno suggerito le strategie per accelerare le vendite e far sì che attirino un numero maggiore di potenziali acquirenti. Ricordiamo a proposito che l'altfondiario Re ha evidenziato tre proposte: cambiare gli attuali custodi giudiziari che non consentono (o consentono senza "entusiasmo") le visite alle proprietà e che non hanno approccio commerciale alla clientela; velocizzare le procedure di rilascio dell'immobile, se il debitore non è collaborativo; e favorire la finanziabilità delle case.

Questo processo civile ingolfato è il principale nemico del credito. Oggi è più conveniente essere debitori che creditori. Si rivedranno quindi gli interessi legali, che saranno equiparati a quanto previsto per i ritardi nel pagamento delle transazioni commerciali. Da ultimo, a cancellare una serie di trucchi che ben conoscono i furbetti del debito, arriva un codicillo che sostituisce l'attuale articolo 609 del codice di procedura civile. Nel caso di un appartamento che va all'asta e che va liberato dai mobili, finora accade che se si adottano tattiche dilatorie, i tempi si allungano a dismisura. Con la nuova norma, l'ufficiale giudiziario nominerà un custode dei mobili e lo incaricherà di portarli via.

Le spese di trasporto e deposito saranno a carico di chi avrebbe dovuto sgomberare l'appartamento. E se quello rifiuterà la spesa, o dirà di non avere soldi, si provvederà alla vendita forzosa; il curatore tratterà le spese dai proventi della vendita. Ma ci potrebbe essere anche il caso in cui i mobili e tutti gli oggetti presenti nella casa da sgomberare risultino non all'altezza delle spese. Ecco che l'ufficiale giudiziario avrà il potere di dichiararli «abbandonati» e, salvo ripensamenti del

proprietario, i beni saranno distrutti e smaltiti in discarica.

Si tratta di misure volte al rafforzamento della tutela del credito che rappresentano un'importante occasione per migliorare realmente il servizio giustizia e dare nuovo impulso alla ripresa economica. Il prodotto, convenzionato con ABI, si chiama **Mutuo in Asta** e offre sia la liquidità necessaria, sia una serie di servizi integrati, quali Vivacizzazione delle aste e Ti accompagnano all'asta. Un modo per offrire assistenza specialistica in tutto l'iter dell'asta giudiziaria, semplificando quanto più possibile il processo.

Fra i vari vantaggi, **Mutuo in Asta** presenta sicuramente quello di ridurre i tempi di definizione del processo esecutivo, facilitando la vendita dell'asset, ma soprattutto quello di aprire un segmento di mercato, ricco di opportunità. Spesso il cittadino comune percepisce, intorno al mondo delle aste, un alone di impenetrabilità legato alla difficoltà ad accedervi e all'opinione comune che siano sempre i soliti soggetti, dotati di grandi disponibilità finanziarie, a parteciparvi. Vogliamo cambiare questo schema e mutare il circolo vizioso, rendendo l'accesso agli incanti più semplice e trasparente affinché gli immobili si vendano in tempi brevi, anche a beneficio del debitore, massimizzando il ricavo della vendita.

Dopo il prestito vitalizio studiato per gli over 65, arrivano anche i mutui ad hoc per le aste immobiliari. Obiettivo comune: far fruttare il mattone. E, nel caso delle aste, liberarsi di immobili pignorati e guadagnare sul nuovo credito concesso all'acquirente. Inutile dire che, con il mercato del real estate in calo e il rischio di un aumento dei pignoramenti legato alla crisi, la partita in questione è di assoluto rilievo per gli istituti di credito che puntano sul tradizionale attaccamento degli italiani alla casa. Al punto da scomodare direttamente l'Associazione bancaria italiana in una sorta di moral suasion presso i Tribunali di tutto il Paese perché si attivino per



accelerare e semplificare, come richiesto dalla riforma sui tempi delle procedure esecutive, l'iter delle aste immobiliari. Non solo. L'associazione ha anche già promosso convenzioni con un centinaio di Tribunali per facilitare l'accesso al credito nell'ipotesi di partecipazione ad un'asta immobiliare: i cittadini interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie possono, prima dello svolgimento dell'asta, contattare le banche per verificare l'offerta del servizio. Intanto alcune banche si stanno interessando direttamente alle aste giudiziarie per togliersi da dosso immobili pignorati, incassare e concedere altri mutui.

A.A.